

Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre '96, n. 662

pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visto l'articolo 87, comma quinto, della Costituzione;

Visti gli articoli da 6 a 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 604, concernente, fra l'altro, la revisione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, e della rendita catastale, ottenuta con stima diretta, delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale o particolare, nonché le variazioni delle unità di misura di consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;

Visti gli articoli 34, comma 2, e 35 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

Visto l'articolo 3, comma 154, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con il quale è stata disposta la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, classificazione e classamento di tutte le unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie;

Visto il regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;

Visti l'articolo 2, commi 3 e 4, della legge 30 dicembre 1989, n. 427, e l'articolo 9, comma 11, primo e secondo periodo, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, che innovano in parte i criteri per la revisione della qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari urbane, previsti dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, e dal predetto regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;

Visti gli articoli 30, 31 e 32 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650;

Visto l'articolo 2, comma 1-octies, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75;

Visto l'articolo 9, comma 11, ultimo periodo, del citato decreto-legge n. 557 del 1993, come sostituito dall'articolo 1, comma 5, terzo periodo, del citato decreto-legge n. 250 del 1995, che prevede l'assunzione del metro quadrato come parametro unitario di consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;

Visto il decreto 23 dicembre 1992 del Ministro delle finanze, pubblicato nel supplemento ordinario n. 4 alla Gazzetta Ufficiale n. 6 del 9 gennaio 1993, concernente l'organizzazione interna del Dipartimento del territorio;

Visto l'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400; Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza del 20 ottobre 1997;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 9 gennaio 1998;

Visto il parere della conferenza unificata Stato-città ed autonomie locali reso, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in data 5 febbraio 1998;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 27 febbraio 1998;

Sulla proposta del Ministro delle finanze;

Emana il seguente regolamento:

Capo I

Art. 1

Revisione delle zone censuarie

1. La zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, che può comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, ovvero gruppi di comuni, caratterizzati da similari caratteristiche ambientali e socio-economiche.
2. L'ambito territoriale del comune ovvero della zona censuaria, qualora costituisca porzione dello stesso, è ulteriormente articolato in microzone, con le modalità di cui all'articolo 2.
3. Gli uffici provinciali del dipartimento del territorio, sentite le amministrazioni provinciali, provvedono alla revisione delle zone censuarie esistenti, in coerenza con le indicazioni fornite dai comuni in merito alle microzone.

Art. 2

Articolazione del territorio comunale in microzone

1. La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari.
2. I comuni provvedono a delimitare nell'ambito del proprio territorio, le microzone, in base ai criteri definiti nel presente articolo e nelle norme tecniche allegate al presente regolamento, con la lettera A.
3. In sede di prima applicazione, le deliberazioni del consiglio comunale sono adottate, sentito il competente ufficio provinciale del dipartimento del territorio, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento. Una copia degli atti deliberativi, con i relativi allegati grafici e descrittivi, viene trasmessa al suddetto ufficio a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro quindici giorni dalla data di deliberazione.
4. Qualora il comune non abbia adottato le deliberazioni di cui al comma 3 entro il termine ivi previsto, provvede il competente ufficio del dipartimento del territorio, entro i successivi centoventi giorni. Nello stesso termine la relativa determinazione è trasmessa al comune a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Qualora siano intervenute significative variazioni nel tessuto edilizio-urbanistico, ovvero nella dotazione di servizi

- ed infrastrutture, i comuni, sentiti i competenti uffici del dipartimento del territorio ovvero su richiesta dei suddetti uffici, possono procedere ad una nuova delimitazione delle microzone, con deliberazione del consiglio comunale, da comunicare al competente ufficio provinciale del dipartimento del territorio nei termini e con le modalità di cui al comma 3. La deliberazione ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo.
6. Nei confronti delle deliberazioni e le determinazioni di cui ai commi 3, 4 e 5 il comune o l'ufficio provinciale del dipartimento del territorio, entro trenta giorni dalla ricezione dei relativi atti, possono formulare osservazioni alla commissione censuaria provinciale, deducendo la violazione dei criteri definiti nel presente articolo e nelle norme tecniche di cui all'allegato A. Entro i successivi sessanta giorni la commissione definisce in via definitiva l'articolazione in microzone.

Capo II

Art. 3

Determinazione dell'unità di consistenza

1. L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C al presente regolamento.
2. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.

Art. 4

Revisione dei quadri di qualificazione e classificazione

1. Per ciascuna zona censuaria i competenti uffici del dipartimento del territorio compilano un quadro di qualificazione e classificazione, nel quale sono indicate, con riferimento al quadro generale di cui all'allegato B, tutte le categorie riscontrate nella zona censuaria stessa ed il numero delle classi in cui ciascuna categoria è suddivisa. Per la definizione delle classi gli uffici si avvalgono dei dati rilevati dall'osservatorio dei valori immobiliari del dipartimento del territorio, istituito con decreto 23 dicembre 1992 del Ministro delle finanze, delle informazioni contenute nelle schede previste dalle norme tecniche di cui all'articolo 2, comma 2, nonché dei risultati delle indagini di mercato svolte in sede locale.
2. I quadri di qualificazione e classificazione di cui al comma 1 possono essere oggetto di revisione da parte degli uffici del dipartimento del territorio in conseguenza di intervenute variazioni socio-economiche, ambientali ed urbanistiche di carattere permanente nella zona censuaria.
3. I quadri di cui ai commi 1 e 2 sono sottoposti all'approvazione della commissione censuaria provinciale competente per territorio.

Art. 5

Revisione delle tariffe d'estimo

1. Al fine di determinare la redditività media ordinariamente ritraibile dalle unità immobiliari urbane, al netto delle spese e perdite eventuali, si procede alla revisione delle tariffe d'estimo attualmente vigenti, facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare, con esclusione dei regimi locativi disciplinati per legge. Non sono da assumere, come termini di riferimento, valori e redditi occasionali ovvero singolari.
2. La revisione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria consiste nella determinazione, per ogni zona censuaria, categoria e classe, della rendita catastale per unità di superficie, di cui all'articolo 3, da effettuarsi sulla base:

- a. dei canoni annui ordinariamente ritraibili, con riferimento ai dati di mercato delle locazioni. Si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 a 26 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;
 - b. dei valori di mercato degli immobili, determinandone la redditività attraverso l'applicazione di saggi di rendimento ordinariamente rilevabili nel mercato edilizio locale per unità immobiliari analoghe, e con l'osservanza degli articoli da 27 a 29 del regolamento richiamato nella lettera a).
3. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sono determinate come media dei valori reddituali unitari individuati con i criteri stabiliti nel presente articolo e con riferimento all'epoca censuaria 1996-1997.

Art. 6

Intervento dei comuni nel procedimento di determinazione delle tariffe d'estimo

1. Gli uffici periferici del dipartimento del territorio, entro trenta giorni dal completamento delle operazioni di revisione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, indicano, ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, conferenze di servizi a livello di singola zona censuaria, alle quali sono invitati i comuni compresi nella zona medesima.
2. La determinazione delle tariffe d'estimo, nel caso di dissenso espresso del comune, è effettuata dalla competente commissione censuaria provinciale.
3. Entro quindici giorni dalla conclusione del procedimento di cui al comma 1, i quadri di qualificazione e classificazione ed i prospetti delle tariffe d'estimo di ciascuna zona censuaria, sono trasmessi per la loro approvazione alle commissioni censuarie, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, e successive modificazioni ed integrazioni; in tale sede la commissione provvede altresì alla definizione delle tariffe d'estimo che, ai sensi del comma 2, abbiano formato oggetto di dissenso da parte dei comuni.

Art. 7

Revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale

1. Per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale, di cui al quadro generale di qualificazione allegato al presente regolamento con la lettera B, la revisione delle rendite catastali si effettua attraverso la definizione, per ogni singola unità, del reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo di imposte, sovrainposte e contributi di ogni specie, con riferimento all'epoca censuaria 1996-1997.
2. Il procedimento di revisione delle rendite catastali è disciplinato dagli articoli 8, 27, 28, 29, 30 e 53 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142.

Capo III

Art. 8

Revisione dei criteri di classamento

1. Il classamento consiste nell'attribuire alle unità immobiliari a destinazione ordinaria la categoria e la classe di competenza e a quelle a destinazione speciale la sola categoria, con riferimento ai quadri di qualificazione e classificazione di cui all'articolo 4.
2. La categoria è assegnata in base alla normale destinazione funzionale per l'unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali.

3. La classe, rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona, dipende dalla qualità urbana ed ambientale della microzona in cui l'unità stessa è ubicata, nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende. Per qualità urbana si intende il livello delle infrastrutture e dei servizi; per qualità ambientale si intende il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici ancorché determinati dall'attività umana.
4. Il dipartimento del territorio provvede alla definizione di procedure informatiche valutative, su base parametrica, per il classamento delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e per l'aggiornamento dinamico dello stesso, con modalità automatizzate e sulla base di criteri spaziali e temporali che tengano conto con continuità delle variazioni territoriali e di mercato.
5. Nelle procedure valutative di cui al comma 4, la qualità urbana ed ambientale e le caratteristiche edilizie sono espresse attraverso il fattore posizionale ed il fattore edilizio.
6. Il fattore posizionale è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, descritti nell'articolo 2, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica e sempreché siano permanenti e significativi ai fini del classamento.
7. Il fattore edilizio è il parametro rappresentativo dei seguenti caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - a. dimensione e tipologia;
 - b. destinazione funzionale;
 - c. epoca di costruzione;
 - d. struttura e dotazione impiantistica;
 - e. qualità e stato edilizio;
 - f. pertinenze comuni ed esclusive;
 - g. livello di piano.
8. I fattori posizionale ed edilizio, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadrato della superficie catastale dell'unità immobiliare.

Art. 9

Revisione del classamento

1. Per ciascuna zona censuaria, i competenti uffici del dipartimento del territorio procedono alla revisione del classamento, sulla base:
 - a. dell'articolazione del territorio comunale in microzone, definita ai sensi dell'articolo 2;
 - b. dei quadri di qualificazione e classificazione, definiti ai sensi dell'articolo 4;
 - c. dei criteri e dei fattori indicati nell'articolo 8, utilizzando le informazioni descrittive e censuarie presenti nella banca dati del catasto edilizio urbano e quelle rappresentate nelle schede descrittive delle microzone predisposte dai comuni, nonché le risultanze delle indagini immobiliari svolte in sede locale.
2. Ai fini della concreta attribuzione del classamento gli uffici:
 - a. identificano, con una apposita scala di misura, il livello delle qualità urbane ed ambientali di ciascuna microzona;
 - b. definiscono per ciascuna categoria a destinazione ordinaria, le classi pertinenti a ciascuna microzona, desumendole tra quelle presenti nel quadro di classificazione della corrispondente zona censuaria, sulla base dei dati e delle informazioni di cui al comma 1, lettera c);
 - c. attribuiscono a ciascuna unità immobiliare la categoria, sulla base della definizione di cui all'articolo 8, comma 2, e la classe, in coerenza con quelle individuate per la specifica microzona alla lettera b), e tenuto conto dei caratteri edilizi e dell'intorno, emergenti dagli atti descrittivi e censuari dell'attuale classamento.

Le risultanze sono oggetto di perequazione in base ai valori e redditi immobiliari espressi dal mercato locale.

3. Nel corso delle operazioni revisionali l'amministrazione comunale viene sentita ai fini della perequazione del classamento tra le diverse microzone in cui risulta articolato il territorio.
4. I prospetti di classamento sono oggetto di pubblicizzazione per centottanta giorni presso i comuni e, per quelli relativi ai comuni capoluoghi di provincia, anche presso le sedi degli uffici del dipartimento del territorio, durante i quali i soggetti interessati hanno facoltà di presentare osservazioni mediante fogli informativi conformi ai moduli predisposti dall'amministrazione. Le osservazioni concernono i caratteri descritti nell'articolo 8, commi 6 e 7.
5. Per la successiva pubblicazione ufficiale degli atti soggetti alla revisione del classamento, si applicano le disposizioni previste dagli articoli 12 e 13 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, così come convertito dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successivamente modificato dall'articolo 2 del decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, nonché quelle previste dagli articoli 86, 87, 88 e 89 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142 (8), recante l'approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, e dal paragrafo 29-bis dell'istruzione per la conservazione del catasto edilizio urbano, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 250 del 25 ottobre 1989.
6. Resta in ogni caso ferma la facoltà dell'amministrazione di verificare le caratteristiche delle singole unità immobiliari, oggetto della revisione, con procedure anche automatizzate, ovvero di recepire le modificazioni intervenute nelle condizioni socio-economiche ed urbanistiche dei perimetri territoriali di cui al capo I ed, ove ricorrano i presupposti, modificare le relative risultanze censuarie, ai sensi dell'articolo 4, commi 21 e 22, del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 85, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17.

Capo IV

Art. 10

Composizione delle commissioni censuarie provinciali

omissis

Art. 11

Disposizioni in materia di commissione censuaria centrale

omissis

Art. 12

Disposizioni transitorie

1. Al fine di assicurare la continuità dell'azione amministrativa le commissioni censuarie provinciali e centrale continuano ad operare nell'attuale composizione sino alla data di insediamento dei membri nominati ai sensi degli articoli 10 e 11, capo IV. La data di insediamento è fissata, per tutto il territorio nazionale, con decreto del Ministro delle finanze da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 13

Decorrenza

1. La data di decorrenza dell'applicazione dei nuovi estimi catastali è stabilita nel 1° gennaio 2000. Tutte le altre attività devono essere compiute in termini compatibili con la suddetta data.

Art. 14

Norme abrogate

1. È abrogato l'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, come sostituito dall'articolo 2, comma 5, della legge 30 dicembre 1989, n. 427.

Art. 15
Norma finale

1. Le disposizioni del presente regolamento che fissano funzioni e competenze di organi amministrativi dell'amministrazione statale e degli enti locali cessano di essere efficaci, qualora incompatibili, dalla data di decorrenza dell'esercizio da parte delle regioni e degli enti locali delle funzioni in materia conferite in attuazione delle deleghe contenute nel capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59.

Allegato A

Norme tecniche per la definizione delle microzone

1. La microzona è individuata da uno o più fogli contigui della mappa catastale, appartenenti allo stesso comune, ed è contraddistinta, nell'ambito di questo, da un numero cardinale progressivo.
2. Qualora la presenza di barriere naturali o artificiali ovvero di condizioni particolari, nell'ambito del foglio di mappa, determinino una palese ed accentuata discontinuità nelle caratteristiche descritte nell'art. 2, comma 2, del presente regolamento, il comune prima di procedere alle deliberazioni di competenza può proporre al competente ufficio del dipartimento del territorio la eventuale divisione del foglio medesimo. Le relative operazioni sono svolte sulla base di specifiche intese tra il comune ed il predetto ufficio nel rispetto della normativa vigente.
3. Le risultanze dell'articolazione del territorio comunale in microzone, di norma, devono soddisfare le seguenti condizioni:
 - a. all'interno di ciascuna microzona, il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo a metro quadrato delle unità immobiliari, assunte a riferimento con i criteri di cui al successivo comma 4, non deve risultare superiore a due. A tale fine non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la microzona o, comunque, poco significative a livello statistico;
 - b. lo scostamento percentuale fra i valori medi ordinari a metro quadrato delle unità immobiliari di riferimento site in due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee non deve risultare inferiore al 30%.

In presenza di particolari ed oggettive condizioni del territorio, che non consentano il rispetto dei limiti previsti nelle precedenti lettere a) e b), gli stessi possono assumere rispettivamente le entità massime di 3, e 20%. Nella fattispecie le circostanze ostative vengono rappresentate nelle schede di cui al successivo comma 6.

4. Le unità immobiliari da assumere a riferimento per il rispetto dei criteri di cui al comma 3 sono di norma quelle a destinazione residenziale. Ove dette unità siano presenti in misura poco significativa, vengono assunte a riferimento unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale più rappresentativa nella microzona esaminata.
5. Il valore medio ordinario di cui al precedente comma 3 è caratterizzato dalla massima frequenza con cui i singoli valori sono riscontrati nell'ambito del territorio esaminato.
6. Gli elaborati di cui all'art. 2, comma 3, del presente regolamento sono costituiti da grafici individuativi dei perimetri delle microzone, con riferimento alle mappe catastali, e

da schede descrittive di ciascuna microzona riportanti gli elementi sottoindicati:

- a. l'ubicazione territoriale;
- b. i fogli della mappa catastale, costitutivi della microzona;
- c. le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- d. le caratteristiche insediative ed edilizie;
- e. i caratteri economico-sociali (civile, economico, popolare, ultrapopolare, ecc.);
- f. le fasce di mercato individuate in base ai prezzi minimi, massimi e medi delle unità immobiliari di riferimento di cui al comma 4, nonché di quelle più significative per diffusione.

Allegato B

Quadro generale delle categorie

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V (Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteri-

stiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

Allegato C

Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

Criteri generali

1. 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 comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. 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.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. 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;
 - c. 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 del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, 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 immobiliari 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 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 per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, 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, la superficie 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.

**Decreto del Presidente
della Repubblica
23 marzo 1998, n. 139**

Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'art. 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visto l'articolo 87, comma quinto, della Costituzione;

Visto l'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con il quale è stata disposta, la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali;

Visti i commi 1 e 3 dell'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, che disciplinano rispettivamente la costituzione del catasto dei fabbricati e i criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali;

Visto l'articolo 3, comma 154, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con il quale è stata disposta la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie;

Visto il regolamento per la conservazione del nuovo catasto terreni, approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153;

Visto il regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;

Visto l'articolo 2 della legge 5 dicembre 1985, n. 730, recante disciplina dell'agriturismo;

Vista la legge 31 gennaio 1994, n. 97, che reca nuove disposizioni per le zone montane;

Visto il decreto 2 agosto 1969 del Ministro dei lavori pubblici, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, che individua le caratteristiche delle costruzioni di lusso;

Visto il decreto 23 dicembre 1992 del Ministro delle finanze, concernente l'organizzazione interna del Dipartimento del territorio, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 6 del 9 gennaio 1993;

Visto l'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi, nell'adunanza del 20 ottobre 1997;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 9 gennaio 1998;

Visto il parere della Conferenza unificata Stato-città ed autonomie locali reso, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in data 5 febbraio 1998;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 27 febbraio 1998;

Sulla proposta del Ministro delle finanze;

Emana il seguente regolamento:

Articolo 1
Norme per l'accatastamento

1. Per l'accatastamento delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti, rurali ai sensi dei criteri previsti dall'articolo 2, ovvero per le costruzioni già censite al catasto dei terreni, per le quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28. (1)
2. Per l'accatastamento delle nuove costruzioni prive dei requisiti di ruralità di cui all'articolo 2, ovvero delle costruzioni già censite al catasto terreni per le quali non sussistono i suddetti requisiti, si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto edilizio urbano. (2)
3. Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell'articolo 2.
4. Le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite autonomamente mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.
5. Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale **"D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole"**, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.
6. Fino al 31 dicembre 2000, in deroga a quanto previsto al comma 1, per le costruzioni rurali, ai sensi dei criteri previsti dall'articolo 2, non denunciate al catasto terreni alla data dell'11 marzo 1998, ma preesistenti alla suddetta data, è consentita la presentazione delle denunce di accatastamento secondo le modalità previste dall'articolo 114 del regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni, approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, e dal paragrafo 184 della istruzione XIV (modificata) per la conservazione del nuovo catasto dei terreni, emanata con decreto ministeriale 10 marzo 1949. (3) (4)

(1) Il presente comma è così sostituito dall'art. 1, D.P.R. 30.12.1999, n. 536 (G.U. 27.01.2000, n. 21) con decorrenza dal 27.01.2000. Si riporta, di seguito, il testo originario: "Per l'accatastamento delle nuove costruzioni riconosciute rurali in base ai criteri previsti dall'articolo 2 si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto dei terreni."

(2) Il presente comma è stato soppresso dall'art. 1, D.P.R. 0.12.1999, n. 536 (G.U. 27.01.2000, n. 21) con decorrenza dal 27.01.2000.

(3) Il presente comma è così sostituito dall'art. 1, D.P.R. 30.12.1999, n. 536 (G.U. 27.01.2000, n. 21) con decorrenza dal 27.01.2000. Si riporta, di seguito, il testo originario: "Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 5 si applicano fino all'entrata in vigore delle nuove discipline per la costituzione del catasto dei fabbricati, di cui all'art. 9, comma 1, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e per la qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari, di cui all'art. 3, comma 154, della legge 23 dicembre 1996, n. 662."

(4) Il termine di cui al presente comma fissato al 31 dicembre 2000 è prorogato al 1° luglio 2001 in virtù dell'art. 64, L. 23.12.2000, n. 388 (G.U. 29.12.2000 n. 302, S.O. n. 219) in vigore dal 1° gennaio 2001. Decreto del Presidente della Repubblica 23.03.1998, n. 139 (Gazzetta Ufficiale 12 maggio 1998, n. 108)

Articolo 2
Criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali

1. L' art. 9 , comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 convertito, con modificazioni, in legge 26 febbraio 1994, n. 133 è così sostituito:

" 3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a)il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b)l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;

c)il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell' art. 1 , comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97 il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

d)il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994 il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall' art. 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

e)i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell' articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

3 bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all' articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo."

Articolo 3

Rilevanza dei criteri di accatastamento e di ruralità

1. Le disposizioni di cui al presente regolamento rilevano ai soli fini catastali e fiscali.

Articolo 4

Norma finale

1. Le disposizioni del presente regolamento che fissano funzioni e competenze di organi amministrativi dell'amministrazione statale e degli enti locali cessano di essere efficaci, qualora incompatibili, dalla data di decorrenza dell'esercizio da parte delle regioni e degli enti locali delle funzioni in materia conferite in attuazione delle deleghe contenute nel capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59 .

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.