



Oggetto: d.P.R. 138/98 e determinazione della superficie catastale.

Si riporta di seguito il quadro generale delle categorie riportato nell'allegato B al d.P.R. 138/98.

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

DEFINIZIONI E INFORMAZIONI UTILI

I vani (o locali) principali sono quelli aventi funzione principale nella specifica categoria.

Esempi: camere, cucine, stanze, gallerie, saloni e simili.

I vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali sono quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali.

Esempi: bagni, w.c., dispense, ripostigli, tavernette, mansarde, verande, ingressi, corridoi e simili.

I vani (o locali) accessori a servizio indiretto di quelli principali sono quelli non strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ma che ne integrano la funzione.

Esempi: soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine, legnaie, bucatari, stalle, granai, porcili, pollai e simili.

IMPORTANTE

(Concetti di "comunicante" e "non comunicante")

Un ambiente è "comunicante" con gli ambienti della stessa u.i.u aventi funzione principale (nella categoria) se esso può essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettano una comunicazione diretta.

La procedura Doc.Fa. consente la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, in conformità a quanto disposto dal d.P.R. 138/98, tramite il c.d. "metodo dei poligoni", cioè disegnando (sovrapponendo) poligoni sull'immagine della planimetria secondo tipologie omogenee di ambienti.

A tal fine la procedura distingue sette diverse tipologie di ambiente, individuate rispettivamente dalle lettere A, B, C, D, E, F e G, che si illustrano di seguito:

TIPOLOGIA A

(Vani principali e accessori diretti)

superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali.

IMPORTANTE
(categorie C/1 e C/6)

Solamente per le categorie C/1 (negozi, botteghe e simili) **e C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e simili) i vani (o locali) rientranti nella tipologia 'A' vanno distinti nella tipologia 'A1' e 'A2' se trattasi rispettivamente di vani (o locali) aventi funzione principale o accessori a diretto servizio.

Pertanto:

Tipologia 'A/1': i vani (o locali) aventi funzione principale. Esempio: il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1;

Tipologia 'A/2': i vani (o locali) accessori a diretto servizio. Esempi: retro negozio (per la cat. C/1), bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

TIPOLOGIA B
(Vani accessori indiretti comunicanti)

superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A.

TIPOLOGIA C
(Vani accessori indiretti non comunicanti)

superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

TIPOLOGIA D
(Balconi terrazzi e simili comunicanti)

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;

TIPOLOGIA E
(Balconi terrazzi e simili non comunicanti)

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;

TIPOLOGIA F
(Aree scoperte o assimilabili)

aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare;

TIPOLOGIA G
(Superfici non rilevanti ai fini catastali)

superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

CASI PARTICOLARI

Locali sprovvisti di accesso

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

Locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m

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. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere comunque disegnati, specificando come parametro "altezza <1,50 m". Inoltre, nella corrispondente planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m.

Vani scale, vani ascensore, rampe e simili

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 dei piani collegati.

Pianerottoli/balconi di collegamento (più o meno lunghi) tra scala esterna e ingresso della costruzione

Se esterni verranno considerati e assimilati a balconi (ambiente "D"); se non esterni verranno assimilati a vani di disimpegno e cioè vani accessori a diretto servizio dei vani principali (ambiente "A").

Bagni, ripostigli, ripostigli con bagni ecc., esterni al corpo principale della u.i.u.

Questi locali "non comunicanti" con i vani con funzione principale nella categoria verranno considerati come ambienti di tipo "C".

Verande

Tipologia di ambiente "A", quando risulti essere chiusa da muri, porte e finestre. In tutti gli altri casi sarà assimilata a terrazza coperta e pertanto assumerà la tipologia "D" (se comunicante con i vani della tipologia "A") o "E" (se non comunicante con gli stessi).

Scale esterne ad uso esclusivo

Non rientrano nel calcolo della superficie e s'intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata.

Locali ad uso esclusivo di una u.i.u (WC, ripostigli, e simili) contigui ma "non comunicanti" con vani aventi funzione principale, ed aventi l'accesso dall'esterno (da una corte, da un giardino, da un balcone)

Sono considerati ad indiretto servizio con conseguente assegnazione di tipologia d'ambiente "C".

Ripostigli e/o bagni ricavati da sottoscala

Si distinguono le situazioni:

- 1) scale interne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni non si considera perché già compresa nell'area della proiezione della scala;
- 2) scale esterne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata;
- 3) scale condominiali: l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata.

Computo dei muri

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% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Muri perimetrali confinanti con aree cortilizie condominiali

Vanno considerati esclusivi.

Muri perimetrali confinanti con pozzo di luce condominiale

Vanno considerati di proprietà esclusiva.

Muri perimetrali confinanti con ballatoi di utilità comune

Vanno considerati di proprietà esclusiva.

Muri perimetrali confinanti con scale condominiali

Vanno considerati nella misura del 50% fino ad uno spessore di 25 cm.

Muri che delimitano balconi, terrazzi, giardini (es. parapetti, muri di cinta e simili)

Vanno associati alla tipologia dell'oggetto delimitato.

Di seguito viene elencata una casistica di riferimento.

Terrazza coperta	tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Portico	tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Chiostrina	tipologia "F"
Posto auto coperto	tipologia "A"
Posto auto scoperto	tipologia "A"
Lastrico solare	tipologia "E"
Patio	tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Lavanderia	tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Centrale termica	tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .

Soffitta	tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Pollaio	tipologia "C"
Veranda chiusa	tipologia "A"
Stenditoio	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Stireria	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Taverna (tavernetta)	tipologia: "A";
Piano ammezzato	tipologia: secondo la destinazione d'uso;
Soppalco	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Mansarda	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Solaio	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Servizio	tipologia: da' intendersi come W.C. - bagno;
Sgombero	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Loggiato	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;