



Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia

3.600 iscritti



Via Toselli 1 - Torino



www.collegiogeometri.to.it



Collegio Geometri Torino

CORSO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE PER PRATICANTI



FONDAZIONE
Geometri Torino

CORSO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE PER PRATICANTI

a norma del Regolamento redatto ai sensi dell'art. 6, comma 10 DPR 27 agosto 2012 n. 137

MIRANO Geom. Dario

CATASTO EDILIZIO URBANO



Collegio Geometri Torino



DECRETO 2 gennaio 1998, n. 28
- stralci , note, considerazioni -



Art. 1 Catasto dei fabbricati

1. Il catasto dei fabbricati rappresenta l'inventario del patrimonio edilizio nazionale.

2. Il minimo modulo inventariale e' l'unita' immobiliare.

3. L'insieme delle unita' immobiliari e degli altri beni immobili oggetto di censimento siti nello stesso comune, sui quali insistono diritti reali o oneri reali omogenei, costituiscono un'unica partita nel catasto dei fabbricati. Le partite sono numerate progressivamente nell'ambito del comune, e contengono, oltre agli elementi identificativi degli immobili, dei soggetti, e dei relativi diritti reali, anche gli estremi dei documenti che ne giustificano l'iscrizione e le eventuali successive mutazioni, nonche' ogni altra indicazione prevista dalle norme e dalle istruzioni emanate dal dipartimento dei territorio.



Art. 2 Unita' immobiliare

1. L'unita' immobiliare e' costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialita' di autonomia funzionale e reddituale

2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attivita' agricola costituiscono unita' immobiliari da denunciare in catasto autonomamente

3. Sono considerate unita' immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonche' gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unita' immobiliari i manufatti prefabbricati ancorche' semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.



Art. 3 Immobili oggetto di censimento

1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unita' immobiliari, come definite all'articolo 2.

..... possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

- a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
- b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
- c) lastrici solari;
- d) aree urbane.



3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilita' reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m^2 ;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m^3 ;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità



Art. 5 Norme generali di conservazione

1. Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini della conservazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano

Art. 26 Formazione del catasto dei fabbricati

1. Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini della formazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano.

2. La formazione del catasto fabbricati e' avviata, anche a mezzo di rilievi aereofotografici, a cura del dipartimento del territorio e completata a cura della parte, con le modalita' previste

Art. 27 Conservazione del catasto dei fabbricati

1. Fino al completamento delle operazioni di formazione del catasto dei fabbricati previste all'articolo 26, per le mutazioni nello stato di diritto delle costruzioni rurali si applica la normativa di conservazione del catasto dei terreni.



D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

- stralci , note, considerazioni -



Art. 1. Revisione delle zone censuarie

1. La zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, che puo' comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, ovvero gruppi di comuni, caratterizzati da simili caratteristiche ambientali e socioeconomiche.
2. L'ambito territoriale del comune ovvero della zona censuaria, qualora costituisca porzione dello stesso, e' ulteriormente articolato in microzone, con le modalita' 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 omogeneita' nei caratteri di posizione, urbanistici, storico ambientali, socio economici, nonche' nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unita' 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 entita' delle caratteristiche estrinseche delle unita' immobiliari.



Art. 3. Determinazione dell'unita' di consistenza

1. L'unita' di consistenza delle unita' immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, e' il metro quadrato di superficie catastale. ..

2. Le tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unita' di superficie.



Art. 8. Revisione dei criteri di classamento

1. Il classamento consiste nell'attribuire alle unita' immobiliari a destinazione ordinaria la categoria e la classe di competenza e a quelle a destinazione speciale la sola categoria.....
2. La categoria e' assegnata in base alla normale destinazione funzionale per l'unita' immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali.
3. La classe, rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile dall'unita' immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona, dipende dalla qualita' urbana ed ambientale della microzona in cui l'unita' stessa e' ubicata, nonche' dalle caratteristiche edilizie dell'unita' medesima e del fabbricato che la comprende. Per qualita' urbana si intende il livello delle infrastrutture e dei servizi; per qualita' ambientale si intende il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici ancorche' determinati dall'attivita' umana.



Allegato A NORME TECNICHE PER LA DEFINIZIONE DELLE MICROZONE

1. La microzona e' individuata da uno o piu' fogli contigui della mappa catastale, appartenenti allo stesso comune, ed e' contraddistinta, nell'ambito di questo, da un numero cardinale progressivo.

.....

b) lo scostamento percentuale fra i valori medi ordinari a metro quadrato delle unita' immobiliari di riferimento site in due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee non deve risultare inferiore al 30%



Allegato B QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unita' immobiliari ordinarie

Gruppo R (Unita' 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 (Unita' immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unita' immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unita' immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unita' immobiliari per funzioni rieducative.

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

P/5 - Unita' immobiliari per funzioni culturali e simili.



Gruppo T (Unita' 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.



Unita' immobiliari speciali

Gruppo V (Unita' 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 - Unita' immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non 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 (Unita' immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unita' immobiliari per funzioni produttive.

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

Z/3 - Unita' immobiliari per funzioni terziario commerciali.

Z/4 - Unita' immobiliari per funzioni terziario direzionali.

Z/5 - Unita' immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unita' 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 - Unita' immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unita' immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.



Allegato C NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unita' 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 unita' 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 unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' 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 unita' 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 unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;



d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' 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 unita' immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unita' immobiliari di categoria R/4 e' 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 modalita' dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla meta' della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.



Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' 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 unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unita' immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unita' 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, e' computata nella misura del 50 per cento.





SLIDE-decreto_28_1998_e_dm_138_98.doc

Realizzazione Geometra MIRANO Dario

Le presenti sono da ritenersi ad esclusivo scopo esemplificativo.

A titolo di esempio ed informativo, possono contenere anche normative e prassi storiche ormai superate:
per un uso corretto si prega quindi di fare riferimento ai testi normativi e prassi riportati sulle pubblicazioni ufficiali ed alle integrazioni commentate durante le lezioni.

Per informazioni, segnalazioni di errori ed incongruenze, scrivere a : informazioni@studiomirano.it



Collegio Geometri Torino

