



# Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia

3.600 iscritti



Via Toselli 1 - Torino



[www.collegiogeometri.to.it](http://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



# MINISTERO DELLE FINANZE ISTRUZIONE II

– accertamento e classamento - 1972

- stralci , note, considerazioni -



## § 5. Individuazione dell'unità immobiliare.

.....

Costituiscono però in ogni caso distinte unità immobiliari:

- le botteghe ed i negozi.....
- le scuderie, le rimesse e le autorimesse con accesso diretto da strada.....
- le abitazioni dei portieri - qualunque sia la loro consistenza ed il piano in cui sono ubicate - purché servano all'effettiva dimora del custode o portiere.

Le parti di fabbricato costituenti una unica unità immobiliare possono essere non contigue; qualora però le dette parti siano ubicate in distinti fabbricati, occorre attentamente vagliare se non costituiscano invece distinte unità immobiliari.



## Ubicazione

I dati di ubicazione sono:

a) via (o vicolo, calle, piazza, ecc.) dalla quale si accede alla unità immobiliare, ovvero località ove essa è situata (frazione, borgata, villaggio, casale, contrada, ecc.);

b) numero civico del suo ingresso da strada;

c) scala, segnando la parola «unica» se dall'ingresso da strada dell'unità immobiliare parte una sola scala, segnando invece la lettera (A, B, C,...) o il numero (I, II, III,...), che distingue la scala attraverso alla quale si accede all'unità immobiliare, quando dal suo ingresso da strada partono più scale;



d) piani, indicando o l'unico piano della costruzione al quale trovasi l'unità immobiliare o tutti i differenti piani nei quali essa è ripartita. I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da strada...(eventualmente da corte, da giardino), che si usa per accedere all'unità immobiliare. Si denomina quindi piano terreno il piano dove è posto l'ingresso stesso.

I piani sovrapposti al piano terreno si chiamano successivamente: piano primo, piano secondo, ecc.

I piani sottostanti al piano terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso: prima piano sottostrada, secondo piano sottostrada, ecc.

Si considera posizione a pianterreno anche la posizione dei locali che hanno il pavimento fino ad un metro più basso o più alto del livello della strada (o della corte, o del giardino) di accesso.

Nel caso che l'unità immobiliare abbia più accessi da strada si segnano tutti i numeri civici degli ingressi stessi

Se una unità immobiliare ha più accessi da strada, i piani si contano cominciando da quello dove è posto il suo ingresso principale

e) numeri interni, indicando il numero o i numeri che distinguono la unità immobiliare accertata o le diverse porzioni di essa.



## § 11. Consistenza catastale per le categorie del gruppo A.

Vano utile.

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il vano utile.

Si considera come vano utile lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.



§ 12. Elementi di consistenza delle unità immobiliari appartenenti a categorie del gruppo A.

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);

b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio od al disimpegno delle parti principali...bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio..., dispensa, veranda, nonché in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;

c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatari, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, ecc.);



d) dipendenze, e cioè:

1) aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini), terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);

2) locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);

3) locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

Un corridoio deve essere considerato come un unico accessorio anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché però esso costituisca un insieme continuo (anche se suddiviso in tronchi a mezzo di porte) e conservi la sua funzione di elemento di comunicazione



## § 13. Computo della consistenza catastale per le categorie del gruppo A

La consistenza catastale in vani utili si ottiene:

1) conteggiando separatamente e sommando:

a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;

b) come vano utile, la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta - se per la sua speciale destinazione e fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;

c) come altri vani utili e frazioni di vani utili – sinteticamente apprezzati - la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;

d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per 1/3 di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per 1/4 di vano utile;



2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;

3) arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

Nel caso di vasti giardini e di parchi annessi alle ville, si considerano quali dipendenze solo quelle parti di essi che concorrono con la propria utilità a formare il reddito della unità immobiliare costituita dalla villa, o delle diverse unità comprese nella villa.

La normalità va intesa anche nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie. Non si riterrà pertanto vano principale normale quello di superficie superiore alla minima normale ma con sviluppo eccessivo di una delle dimensioni ed esiguo dell'altra.



## § 14. Computo della consistenza catastale per le categorie del gruppo B.

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

- 1) determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete
- 2) apportando ad essa un'aggiunta, o detrazione, nei limiti del 10% quando si verificano le circostanze di cui al punto 2) del paragrafo precedente;
- 3) arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

Le norme da applicare per la determinazione della consistenza effettiva in metri cubi sono le seguenti:

- a) se trattasi di unità immobiliari occupanti interi edifici o porzioni di edifici per tutta la loro altezza, il volume si calcola vuoto per pieno moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione.



## § 15. Computo della consistenza catastale per le categorie del gruppo C.

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato, e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti - principali ed accessori - che costituiscono l'unità immobiliare.

Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, aie, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata.



Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

1) Sommando:

- a) la superficie utile degli ambienti principali;
- b) la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguglio, in superficie utile equivalente principale;

2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione - nei limiti ammessi - sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito;

3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.



I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2) al risultato del conteggio indicato al punto 1), sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C/1 per la quale sono del 20%

Quando la separazione fra bottega e retrobottega è costituito da semplice divisorio, per decidere se i due locali debbano considerarsi come un unico vano principale ovvero come un vano principale (bottega) ed un vano accessorio (retrobottega) si deve tenere conto non tanto della struttura ed importanza del divisorio, o del materiale di cui esso è costituito, quanto del fatto che i due locali nel loro insieme costituiscono o meno un vano analogo ad altri di edifici dello stesso tipo; si deve cioè in sostanza accertare se l'ambiente unico che risulterebbe dall'abolizione del divisorio ha una superficie ed un rapporto tra le dimensioni che siano ordinarie in relazione alla località ed alla natura del fabbricato.



## § 16. Unità immobiliari delle categorie dei gruppi D ed E

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi D ed E non si fa luogo a computo di consistenza catastale



## § 19. Contenuto dell'operazione di classamento.

Il classamento consiste nell'assegnare ciascuna unità immobiliare urbana accertata alla categoria e alla classe cui essa appartiene.

Per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E il classamento è limitato alla sola assegnazione alla categoria.



## § 22. Assegnazione alla categoria.

Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare.

Pertanto, nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari

## § 23. Assegnazione alla classe.

Per l'assegnazione alla classe si avrà riguardo:

1) come elemento diretto: principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria; le une e le altre in quanto influenzino il reddito;



# MINISTERO DELLE FINANZE ISTRUZIONE IV

- stralci , note, considerazioni -



## Zone censuarie.

Le operazioni di qualificazione e classificazione devono essere precedute dallo studio preliminare per la formazione delle zone censuarie.

Ciascuna zona censuaria deve comprendere unità immobiliari urbane, per quanto possibile, uniformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione.

Nel formare le zone censuarie si deve osservare:

a) che ogni zona censuaria deve comprendere territorio situato in un solo comune;

b) che il territorio di un comune deve suddividersi in più zone censuarie solo quando esistano nel comune gruppi di unità, nettamente distinti per ubicazione, che siano notevolmente difformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione;

c) che l'uniformità dei requisiti sopraindicati fra le unità di una stessa zona non deve intendersi in senso assoluto. Pertanto la suddivisione del territorio di un comune in più zone censuarie deve essere giustificata da un grado di difformità delle unità immobiliari urbane nei riguardi dei requisiti stessi notevolmente elevato, tale da essere di immediato e diffuso apprezzamento, tenendo anche conto dell'importanza del comune.



• 5 •

Operazione di qualificazione.

La qualificazione consiste nel distinguere le unità immobiliari urbane di ciascuna zona censuaria secondo le varie loro categorie, ossia secondo le specie essenzialmente differenti, per le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare.



• 10 •

Operazione di classificazione.

La classificazione consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi notabilmente diversi della rispettiva produttività ..

La produttività si commisura alla relativa rendita catastale unitaria, cioè alla rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi d'ogni specie, referita all'unità di consistenza catastale ...



- 11 • Formazione delle classi.

Per la formazione delle classi si deve quindi avere riguardo alle condizioni fisiche ed economiche influenti sia sul reddito lordo unitario sia sulle spese relative, individuando per ciascuna classe le principali caratteristiche che valgono a distinguerle dalle altre. Le caratteristiche da considerare sono quelle estrinseche delle unità immobiliari e quelle intrinseche: quest'ultime in quanto non se ne sia già tenuto conto nella formazione delle categorie.

Fra le caratteristiche estrinseche sono comprese:

- a) l'ubicazione, sia in relazione al genere della località, sia in relazione alla posizione ed al collegamento della località stessa con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici;
- b) la salubrità della zona;
- c) l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale;
- d) la rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni od anche a particolari preferenze da parte di taluni ceti della popolazione;
- e) il rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità nel mercato locale;
- f) la solvibilità dei locatari, in rapporto al ceto cui appartengono.



Fra le caratteristiche intrinseche sono comprese:

- a) l'esposizione prevalente;
- b) il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione;
- c) le caratteristiche igieniche ed estetiche;
- d) l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;
- e) le dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali;
- f) la consistenza in rapporto alle maggiori o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità sono destinate;
- g) il costo dei materiali da costruzione, l'altezza dei salari, le prescrizioni delle autorità e le abitudini locali in merito alla manutenzione;
- h) l'esistenza ed il costo dei servizi comuni.



• 15 •

## Unità Tipo.

Per ogni categoria e classe si procederà alla scelta di unità tipo da servire come termini di confronto per il successivo classamento, e che perciò rivestano le caratteristiche delle unità immobiliari alle quali compete una determinata classe.

Saranno scelte di preferenza come unità tipo quelle unità nelle quali l'usufrimento e la gestione si eserciti da notevole tempo; con le modalità e secondo le consuetudini locali.

Nel determinare in numero delle unità da scegliersi come tipo per ogni classe, si terrà presente che devono scegliersi tipi per ciascun gruppo di unità immobiliari della classe avente distinte caratteristiche fisiche ed economiche e si seguirà il criterio di assumere, per ciascuno dei detti gruppi, un numero di unità tipo crescente con la estensione del territorio e con la distribuzione più sparsa delle unità tipo del gruppo nel territorio stesso.



• 16 •

Identificazione e descrizione delle unità tipo.

Ciascuna unità tipo deve essere identificata e descritta nelle sue caratteristiche.

Per la descrizione si segneranno di norma le seguenti caratteristiche, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

- ~ genere della località (signorile, civile, popolare);
- ~ ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- ~ collegamento con i servizi pubblici di trasporto (ottimo, buono, deficiente);
- ~ esposizione prevalente (ottima, buona, mediocre, cattiva);
- ~ epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);
- ~ qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);
- ~ stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- ~ grado di finimento (ricco, ordinario, semplice, rustico);
- ~ ampiezza media dei vani (grande, media, piccola);
- ~ richiesta sul mercato dei fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta);
- ~ impianti (completi, normali, scarsi, mancanti);
- ~ consistenza catastale;



Nelle singole zone censuarie la descrizione delle unità tipo deve essere adattata alla condizioni locali, trascurando, dalle caratteristiche sopraelencate, quelle localmente non influenti sul reddito, ed aggiungendo eventualmente quelle ulteriori caratteristiche delle quali fosse particolare del luogo l'influenza sul reddito stesso (ad esempio esposizione panoramica, piano, ecc..).



• 17 •

## Descrizione delle unità tipo della categoria C.

Per le unità scelte come tipo per le classi della categoria C/1 si segneranno, in luogo di quelle indicate nel paragrafo precedente, le caratteristiche seguenti, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

- ~ situazione stradale (grande traffico, medio traffico, scarso traffico);
- ~ ubicazione (centralissima, centrale, media, eccentrica, periferica, suburbana);
- ~ sviluppo su strada (grande, normale, piccolo);
- ~ epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);
- ~ qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);
- ~ stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- ~ richiesta sul mercato dei fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non ricercata);



• 18 •

Norme per le categorie dei gruppi D ed E. Per le categorie dei gruppi D ed E del quadro generale non si esegue la classificazione e non si procede all'assunzione dell'unità tipo.



• 19 •

## Contenuto della tariffa.

Per ciascuna classe delle categorie dei gruppi A, B e C del quadro generale deve determinarsi la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita media ordinaria ritraibile dalle unità immobiliari appartenenti alla classe, al netto delle spese e perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale (rendita catastale unitaria).



• 20 •

Determinazione della tariffa.

.....

Le analisi vanno di norme eseguite per tutte le unità scelte come tipo per la classe, nonché per le altre unità della classe stessa quando ciò si ritenga necessario affinché la tariffa (media dei valori ottenuti), esprima con sufficiente approssimazione la più probabile rendita unitaria delle unità della classe.



• 21 •

Condizioni di ordinarietà nella ricerca della rendita.

.... si deve fare riferimento alle condizioni di ordinarietà, tenendo cioè conto delle forme di investimento edilizio secondo gli usi e le pratiche prevalenti nel luogo.

Non si deve quindi aver riguardo al maggior reddito dipendente da straordinaria diligenza o capacità del proprietario, né viceversa al reddito minore dipendente da insolita trascuratezza od incapacità.

Analogamente non si deve aver riguardo a quelle contingenze particolari del proprietari o del locatario che siano produttive di redditi eccezionali.





SLIDE-istruzioni\_II\_e\_IV.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](mailto:informazioni@studiomirano.it)



Collegio Geometri Torino

