

CIRCOLARE 20 aprile 1939, n. 40**Accertamento generale dei fabbricati urbani
e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano**

Il Regio decreto legge in corso di pubblicazione e che si allega alle seguenti istruzioni, dispone – in tutto il Regno – l'esecuzione, a cura dello Stato, per mezzo dell'Amministrazione del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto Rustico e la determinazione della relativa rendita.

Nell'attesa che il provvedimento legislativo assuma la pienezza delle sue forme legali e che successivamente venga definito il Regolamento di applicazione, si ritiene opportuno illustrare brevemente le disposizioni legislative, almeno nelle parti che più direttamente hanno attinenza alla prima fase del lavoro, e quindi dare alcune norme di massima per conseguire sin dall'inizio quella uniformità d'indirizzo che è premessa essenziale della riuscita dell'operazione.

Esse quindi hanno carattere riservato e sperimentale. Riservato perché non hanno ancora veste legale i presupposti da cui sono mosse; sperimentale in quanto si vuol adottare il criterio di saggiarle al vaglio dell'applicazione concreta, in un campo sommamente variabile e nuovo prima di redigerle nella loro forma finale.

Agli Ingegneri Capi ed ai Capi della IV Sezione spetta il compito di esaminare in concreto le applicazioni, notando e segnalando gli inconvenienti con le eventuali proposte di modifica che saranno opportunamente considerate ed unificate da questo Ministero.

Denunce delle unità immobiliari urbane

È da porre subito in rilievo che l'accertamento e la determinazione della rendita vengono fatti per unità immobiliari in base a dichiarazioni scritte presentate dagli interessati ai sensi dell'art. 3 del Regio decreto legge ed in un termine che verrà successivamente determinato con decreto del Ministro della Finanze.

In vista delle necessità di stampa e di distribuzione delle apposite schede che serviranno per le dichiarazioni, si prevede che il termine suddetto possa scadere col 30 settembre 1939.

Unità immobiliare urbana

Di capitale importanza è il concetto di unità immobiliare urbana. Essa, secondo la definizione dell'art. 5, è costituita da ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Non si fa dunque riferimento all'entità caratteristica del vigente Catasto urbano costituita, generalmente, da interi fabbricati, ma a parti di fabbricati, in quanto esse hanno una propria utilità e sono idonee a produrre, nello stato in cui si trovano, un reddito distinto come riferibile ad esse.

Finora in corrispondenza di ogni proprietario, per ciascun fabbricato o parte di fabbricato, si ha un reddito; col Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in corrispondenza di

ogni proprietario ed anche per uno stesso fabbricato, possono aversi più unità immobiliari e quindi più redditi distinti.

Si dice, possono aversi, in quanto può avvenire – in determinati casi – che ad un fabbricato, inteso nel senso dell'attuale ordinamento, corrisponda anche nel nuovo, una sola unità immobiliare.

Il riconoscimento delle unità immobiliari va fatto essenzialmente sulla base dello stato di fatto economico e fisico. Occorre cioè che una parte di un fabbricato, od anche un fabbricato intero, produca – in atto – un sol reddito o quanto meno, avendo una separata utilità, sia idoneo a produrre un reddito proprio nettamente distinguibile da un maggiore complesso.

Nella grande maggioranza dei casi gli elementi che determinano l'esistenza dell'unità immobiliare sono costituiti dall'unità autonoma congiunta con l'esistenza di un reddito concreto proprio. Tuttavia, in via eccezionale, possono aversi unità immobiliari senza il requisito della esistenza, in atto, di un reddito concreto distinto. Ciò accade, ad esempio, quando due parti di un medesimo fabbricato, di per se stesse utili, pur fisicamente distinte o separate, sono economicamente congiunte dal fatto di un contratto o comunque dalla circostanza della produzione reale o presunta di un reddito solo.

Esemplificando, per un caso comune, in un fabbricato ad appartamenti multipli si distinguono tante unità immobiliari quanti sono gli appartamenti che lo costituiscono, in quanto questi ultimi danno o possono dare, senza che sia necessaria opera alcuna, un reddito che si può chiaramente individuare in rapporto appunto all'utilità che possono offrire a chi li usa. Invece una villa, per grande che sia, quand'è tale che in essa trova alloggio una sola famiglia ed in essa non sono distinguibili singole parti idonee a produrre o producenti un reddito differenziato, costituisce una sola unità immobiliare.

È da porre tuttavia in evidenza che le botteghe ed i negozi, le autorimesse, le rimesse e le scuderie, debbono, per ragioni tecniche di accertamento, essere considerate separate unità immobiliari per cui saranno richieste distinte denunce qualunque sia la posizione di reddito in atto.

Eccezioni alla denuncia delle unità immobiliari urbane

Gli obbligati dunque dovranno presentare le denunce per unità immobiliari, nel termine che sarà prescritto. All'obbligo della denuncia sono solamente sottratti i fabbricati di cui alle lettere *a), b), c), d)* ed *e)* ^(n.d.a.) dell'art. 6 del decreto.

N.D.A.

I fabbricati sottratti all'obbligo della dichiarazione sono:

- a)* i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni
- b)* i fabbricati costituenti le fortificazioni e loro dipendenze
- c)* i fabbricati destinati all'esercizio dei culti
- d)* i cimiteri con le loro dipendenze
- e)* i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929.

Disegni da allegare alle denunce

In un secondo tempo, gli obbligati dovranno presentare, a corredo delle denunze, una planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale si rilevi an l'ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti ed strade pubbliche e private.

Unità immobiliari soggette alla determinazione della rendita catastale

Salve le eccezioni in seguito specificate, per le unità immobiliari denunciate si effettua la determinazione della rendita col sistema catastale, per categorie e classi. Con tale sistema, com'è noto, si raggruppano le unità immobiliari in base alle caratteristiche estimative comuni, apprezzando la rendita della consistenza unitaria, per confronto con unità immobiliari tipiche – previamente identificate – e per le quali si riconosciuti tutti gli elementi necessari per l'accertamento della rendita catastale.

Fabbricati non soggetti alla determinazione della rendita catastale

Alla determinazione della rendita catastale sono sottratti i fabbricati destinati ad oped in genere i fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936 ^(n.d.a.), costruiti per speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una denazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. Per questi fabbricati si farà solamente l'accertamento e l'iscrizione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

N.D.A.

I fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonché i fabbricati costruiti per speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale, e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinaria senza radicali trasformazioni).

Zone censuarie di Comune – Categorie – Classi

Per raggiungere, col sistema per categorie e classi, una determinazione della rendita catastale quanto più possibile aderente alla realtà, occorre che i raggruppamenti in classi da formare con le unità immobiliari da sottoporre ad unica tariffa, siano omogenei

Zone censuarie di comune

Perciò, nel mentre, normalmente, le tariffe saranno riferite alla circoscrizione territoriale dei singoli Comuni, può essere talvolta necessario di provvedere alla suddivisione del territorio del Comune in zone, con lo scopo di riunire in ciascuna zona unità immobiliari, per quanto possibile, uniformi per caratteristiche ambientali, tipiche ed epoca delle costruzioni.

Pertanto nello studio preliminare che dovrà precedere l'inizio delle operazioni in ciascun Comune, si considererà in primo luogo se – esistendo notevoli diversità di zona e zona, nelle quali tuttavia si trovino unità immobiliari di uguale categoria occorra provvedere alla creazione di zone censuarie distinte.

Queste zone, nel loro complesso, devono naturalmente coprire l'intero territorio del Comune e devono essere tali da poterle, senza equivoci, identificare sulla mappa dove c'è – e sul terreno.

La suddivisione in zone consentirà da un canto la limitazione del numero delle categorie e dall'altro dell'avvicinamento dei termini estremi di ciascuna categoria.

Nel caso che venga riconosciuta l'opportunità della ripartizione, è necessario tracciare sulla mappa le linee di demarcazione o almeno indicare i limiti stradali che definiscono le porzioni suddette del Comune.

In questo caso, occorre attentamente vigilare che la separazione in zone che costituisce, in sostanza, un metodo di lavoro per agevolare i raffronti nell'interno delle zone, non sia causa di soluzione di continuità nel passaggio da zona a zona.

Si affida anche al criterio dell'Ingegnere Capo e del Capo Sezione IV, di rendersi conto con opportune indagini, durante il progresso del lavoro, del fondamento delle differenze tariffarie che si determineranno fra Comune e Comune della propria giurisdizione, estendendo anche l'indagine ai Comuni confinanti con quelli cadenti sotto la giurisdizione di altri uffici.

Operazioni di stima

Le operazioni di stima del Nuovo Catasto Edilizio Urbano comprendono la formazione delle categorie, delle classi, il calcolo delle tariffe ed il classamento.

Nella prima fase del lavoro, di cui si occupano le presenti istruzioni, si provvederà alla formazione delle categorie, delle classi ed al calcolo delle tariffe; nella seconda fase si provvederà al classamento ed alle operazioni sussidiarie.

La suddivisione delle unità immobiliari di un Comune o zona censuaria di Comune in categorie e classi deve corrispondere all'esigenza fondamentale di permettere, col successivo classamento, che tutte le unità immobiliari del Comune o della zona censuaria, si possano inquadrare in classi di determinate categorie, in modo che, applicando le relative tariffe, risulti che la rendita catastale differisca da quella effettiva in limiti mai superiori al 10% di quest'ultima.

L'approssimazione del 10% deve intendersi come un caso limite per potere ottemperare sempre a quanto prescritto dall'art. 25 del decreto, perché generalmente deve essere possibile l'inquadramento di ogni singola unità immobiliare con scarti molto più modesti.

La suddivisione delle unità immobiliari in categorie e classi, corrisponde a due successivi gradi di differenziazione di esse.

Formazione delle categorie

La formazione di ciascuna categoria, ossia la qualificazione, in genere, deve essere determinata dalla constatazione dell'esistenza di unità immobiliari aventi analoghe destinazioni e caratteristiche intrinseche. La categoria cioè deriva dalla individuazione delle più salienti qualità intrinseche rivelate dalle caratteristiche costruttive e di uso.

Quadro generale delle categorie

Come guida al lavoro di qualificazione si è formato un *quadro generale delle categorie*, che dovrà servire per tutto il Regno.

In esso sono omesse di proposito le definizioni delle categorie perché le caratteristiche, che potrebbero servire a definirle, sono generalmente variabili da luogo a luogo. Quindi, ad esempio, nelle categorie di abitazioni di tipo signorile, economico, ecc. andranno comprese, nei singoli Comuni, quelle unità immobiliari che localmente sono considerate tali.

Quando si riscontrasse la necessità dell'introduzione di categorie non elencate nel quadro generale, gli Uffici ne dovranno dare notizia a questo Ministero indicando la posizione che la categoria aggiunta dovrebbe prendere nel quadro generale e, se attendere assenso, le introdurranno nei prospetti particolari interessati, dopo che esse saranno elencate nel quadro stesso, salvo conferma ed indicazione precisa di denominazione e sigla da parte del Ministero.

Le denominazioni adottate nel quadro generale ed in conseguenza quelle che saranno adottate nei prospetti degli Uffici, non potranno mai costituire l'identificazione ufficiale delle singole categorie le quali saranno contrassegnate solamente con sigle con le quali si susseguono nel quadro generale.

Così, ufficialmente, esisteranno ad esempio, le categorie *A/4*, *B/2*, *C/1*, *D/1*, ma non esisteranno le corrispondenti denominazioni: abitazioni di tipo popolare, ospedali ambulatori - case di cura, negozi o botteghe, opifici industriali.

Qualche breve cenno illustrativo servirà a porre in evidenza i criteri di formazione del quadro generale, rendendo possibile agli Uffici di inquadrare esattamente eventuali proposte di integrazione.

Schede per la denuncia delle unità immobiliari urbane e per i fabbricati di cui all'art. 10 del decreto

L'elencazione delle categorie del quadro generale sotto diverse lettere dell'alfabeto è in rapporto, in genere, alla formazione delle schede che saranno distribuite per le denunce.

Tali schede, di due tipi, sono in corso di elaborazione. Tuttavia, a scopo di semplice orientamento, si allega il tipo di scheda (mod. 1 Catasto E.U.), di uso più generale che servirà per denunciare tutte le unità immobiliari ad eccezione dei fabbricati di cui si occupa l'art. 10 del decreto.

L'altro tipo di scheda, che avrà colore diverso, servirà esclusivamente per la denuncia dei fabbricati di cui si occupa l'art. 10 stesso.

Le *unità immobiliari* che verranno denunciate nei prospetti *A*, *B* e *C* del primo tipo di scheda, hanno riferimento nel quadro generale delle categorie, rispettivamente, a quelle contrassegnate con le lettere *A*, *B* e *C*.

I *fabbricati* che verranno denunciati col secondo tipo di scheda, faranno parte delle categorie contrassegnate con la lettera *D* del quadro generale. Per questi ultimi non si procederà alla classificazione, poiché, secondo quanto dispone l'art. 10 del decreto, per essi non si fa luogo alla determinazione della rendita catastale, ma solo all'accertamento della consistenza, secondo le norme che verranno in seguito comunicate.

Criteri per l'applicazione dell'art. 10 del decreto

L'art. 10 del decreto ha voluto escludere dall'accertamento della rendita catastale in quanto non riconducibili a gruppi uniformi:

- a) i fabbricati destinati per intero, od anche per parti nettamente distinte ed autonome, ad: *opifici, teatri, cinematografi ed alberghi*, anche se non appositamente costruiti;
- b) i fabbricati destinati per intero, od anche per parti nettamente distinte ed autonome, purché *appositamente costruiti*, per speciali esigenze di una specifica attività

industriale o commerciale (grandi magazzini di vendita, banche, stabilimenti di bagni, ecc.) e tali da *non essere suscettibili di una destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni*.

Ne consegue:

1) che per i fabbricati di cui ai comma *a)* e *b)* precedenti, basterà *in ogni caso* limitarsi all'accertamento della consistenza, omettendo la determinazione della rendita catastale, e questo tanto se essi siano affittati (e quindi soggetti attualmente ad imposta fabbricati) quanto se siano invece gestiti direttamente dallo stesso proprietario (e quindi soggetti oggi all'imposta mobiliare);

2) che per gli immobili di cui ai comma *a)* e *b)* precedenti per cui non si verificano le tassative condizioni in essi indicati si fa luogo alla determinazione della rendita catastale.

Ciò spiega perché nel quadro generale delle categorie figurano sotto lettere diverse, immobili di identica destinazione.

È opportuno che gli Uffici, all'atto pratico, tengano anche presenti i principi generali riportati nelle «*Istruzioni per il servizio tecnico per la valutazione del reddito dei fabbricati*» edite a cura della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali nel 1934 e dei successivi aggiornamenti pubblicati nei supplementi nn. 12 del 1935 e 1936 del *Bollettino Ufficiale* della Direzione Generale stessa. Specialmente si richiama l'attenzione degli Uffici nel supplemento n. 12 del 1936. Con la scorta del quadro generale delle categorie, si perlustrerà accuratamente ciascun Comune e ciascuna zone censuaria di Comune, onde stabilire le specie di categorie esistenti nel territorio considerato.

Formazione delle classi

Si passerà quindi alla formazione delle classi osservando che ciascuna classe raggruppa le unità immobiliari aventi, in linea principale, analoghe condizioni estrinseche ed, in linea secondaria, analoghe condizioni intrinseche.

La classe cioè deriva dall'ulteriore individuazione delle restanti qualità intrinseche e, maggiormente, dalla individuazione delle condizioni estrinseche, che esercitano influenza sulla rendita.

Per le condizioni estrinseche occorre avere riguardo alla prossimità e collegamento col centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli Uffici; alla salubrità della zona in cui sorgono le unità immobiliari della categoria; alla maggiore larghezza e cura dei servizi pubblici di manutenzione e pulizia stradale, dei trasporti collettivi, di luce, di acqua potabile, di gas; alla rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali per l'esercizio di professionisti o del commercio, od a particolare preferenza da parte di ceti della popolazione; ecc.

Tra le condizioni intrinseche occorre avere riguardo alla orientazione; alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le unità immobiliari sono destinate; al grado di finimento ed allo stato di manutenzione e conservazione; alle caratteristiche igieniche ed estetiche; all'importanza e sviluppo relativo dei servizi interni; alle dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali; alla consistenza; ecc.

Praticamente, per ciascuna categoria si sceglieranno un certo numero di unità immo-

bilari che per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di cui si è detto dianzi, danno, rispettivamente, una rendita catastale unitaria media massima ed una rendita catastale unitaria media minima.

Unità-tipo

Tali unità apparterranno rispettivamente alla prima ed all'ultima classe di quella determinata categoria: esse costituiranno le *unità-tipo* che hanno una grande importanza in tutto il procedimento di stima del Nuovo Catasto Edilizio urbano.

È ovvio però che le unità prescelte possono essere inquadrate, rispettivamente, nella prima e nell'ultima classe, senza che abbiano tutte le medesime caratteristiche, bastando invece che la consistenza e la compensazione di un certo numero di esse, sia tale da assicurare per quelle unità immobiliari, la identità o la quasi identità della rendita catastale unitaria.

Da ciò segue che sarà in genere opportuno scegliere più unità-tipo per la caratterizzazione della medesima classe.

Stabilite le due classi terminali, si inserirà fra di esse quel certo numero di classi intermedie che le condizioni di fatto locali consiglieranno.

Anche per ciascuna di queste classi intermedie si sceglierà un certo numero di unità immobiliari tipo, di ognuna delle quali si fisseranno quegli elementi che servono a caratterizzare la classe da esse rappresentate.

Numero delle classi

Il numero delle classi da inserire fra la prima e l'ultima, deve essere tale che, possibilmente, la differenza fra la rendita catastale unitaria di una classe e quella della classe superiore non superi il 20% della rendita catastale unitaria della classe considerata.

Quest'avvertenza è necessaria in quanto, come si è già osservato, vuol conseguirsi lo scopo di rendere applicabili, anche nel caso limite, le norme dell'art. 5 del decreto nelle ipotesi in esso configurate.

L'insieme delle unità-tipo costituisce il campionario che deve servire ai tecnici classatori per attribuire a ciascuna delle unità immobiliari del Comune o delle zone censuarie del Comune, la categoria a classe di loro spettanza.

Descrizione delle unità-tipo

Data l'importanza delle unità-tipo, è necessario che esse vengano identificate, dettagliatamente descritte e minutamente analizzate. Per possibile poi i confronti in sede di classamento a mezzo del paragone fra le condizioni estrinseche ed intrinseche delle unità-tipo e di quelle da classare, si dispone che le condizioni stesse vengano descritte sempre servendosi delle sole locuzioni seguenti

Delle unità-tipo si indicheranno nell'ordine:

- 1) Dati di identificazione (*dati catastali, comune, frazione, via numero civico, scala, piano, interno*).
- 2) Intestazione della ditta iscritta nel vigente Catasto Urbano.
- 3) Genere della località in cui sorge, adottando le tre seguenti gradazioni: *signorile, civile e popolare*.

- 4) Ubicazione, adottando le cinque seguenti gradazioni: *centralissima, centrale, eccentrica, periferica e suburbana*.
 - 5) Collegamento con servizi pubblici di trasporto, adottando le tre seguenti gradazioni: *ottimo, buono e deficiente*.
 - 6) Orientamento prevalente, adottando le quattro seguenti gradazioni: *ottima, buona, mediocre e cattiva*.
 - 7) Epoca della costruzione, adottando le quattro seguenti gradazioni: *antica, vecchia, recente e recentissima*.
 - 8) Qualità della struttura, adottando le tre seguenti gradazioni: *robusta, normale e leggera*.
 - 9) Stato di conservazione e manutenzione, adottando le quattro seguenti gradazioni: *ottimo, buono, mediocre e cattivo*.
 - 10) Grado di finimento, adottando le quattro seguenti gradazioni: *ricco, ordinario, semplice e rustico*.
 - 11) Ampiezza media dei vani, adottando le tre seguenti gradazioni: *grande, media e piccola*.
 - 12) Richiesta sul mercato dei fitti, adottando le tre seguenti gradazioni: *ricercata, scarsamente ricercata e non richiesta*.
 - 13) Impianti, adottando le seguenti locuzioni: a) *con impianti di acqua, luce, gas, bagno, riscaldamento, ascensore ecc.: completi*; b) *con impianti di acqua, luce, gas, bagno, con o senza riscaldamento ed ascensore ecc.: normali*; c) *con soli impianti di acqua o luce: scarsi*; d) *senza impianti di acqua o luce: mancanti*.
 - 14) Accessori a servizio complementare (*dell'abitazione*) (scale di servizio, cantina, soffitta, legnaia, lisciaia, ecc.).
 - 15) Dipendenze (*dell'abitazione*) (giardino, orto, terrazzo, ecc.).
 - 16) Beni in comunione (scale, cortili, ecc.).
 - 17) Servitù (attive o passive, di passo, di luce, di prospetto, ecc.).
 - 18) Dati o notizie relative al reddito reale o presunto.
- Alla descrizione sarà possibilmente allegata la planimetria dell'unità immobiliare con l'indicazione, per ogni vano, dell'altezza media dal pavimento al soffitto.
- Per ogni unità immobiliare-tipo, si compilerà un separato *Foglio di Analisi* mod. 6 (Catasto E.U.) contenente, oltre alle notizie tecniche ed economiche ivi indicate, le precedenti qualificazioni dei singoli elementi che influenzano il reddito.
- Tutti gli elementi relativi alle unità immobiliari-tipo saranno raccolti nel *Prospetto delle Unità Immobiliari Urbane-Tipo* mod. 8 (Catasto E.U.).

Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Le misure a cui possono essere riferite le tariffe e quindi le rendite catastali sono: il metro quadrato, il metro cubo ed il vano utile.

Consistenza in metri quadrati

Quando, ai sensi dell'art. 8 del decreto, fosse necessario riferirsi all'unità di superficie (mq), occorre tenere presente che si tratta di superficie utile, ossia superficie interna, per piano, compresa tra il vivo dei muri di ciascun ambiente.

Per la misura concreta servono le consuete regole geometriche.

Consistenza in metri cubi

Quando fosse necessario riferirsi all'unità di volume (mc), occorre tenere presente che se si tratta di fabbricati interi il volume verrà misurato vuoto per pieno, con le norme consuete. Per le parti di fabbricato invece si moltiplicherà la superficie interna compresa tra il vivo dei muri di ciascun ambiente per l'altezza media misurata tra pavimento e soffitto.

Consistenza in vani utili

Il vano utile è un elemento economicamente di grande rilievo per le unità immobiliari costituenti abitazioni od assimilabili a tali. Data la sua preponderante importanza rispetto alle unità di volume e di superficie in ragione della maggiore frequenza ed estensione della sua applicazione, si indicano nei seguenti punti gli elementi che servono praticamente a definirlo.

1. Vano utile è quello spazio chiuso da muri o pareti, da pavimento al soffitto, avente luce diretta, ed una superficie libera che, in relazione al luogo ed alla categoria dell'unità immobiliare, è da ritenersi normale.

Sono dunque due i requisiti a cui devono soddisfare quegli spazi chiusi da muri o pareti che nel linguaggio corrente si chiamano vani, per assumere la qualità di vani utili. Il primo è quello di avere luce diretta, cioè quello di avere una apertura che metta in comunicazione lo spazio chiuso con l'esterno (strada, giardino, orto, corte, ecc.); il secondo è un requisito di ampiezza non rigidamente prescritta ma variabile a seconda della categoria dell'unità immobiliare e del luogo, che va inteso come ambiente economico-edilizio.

L'ampiezza è data dalla superficie libera e questa è intesa come quella superficie interna al vano, racchiusa fra il vivo dei muri o delle pareti.

Criterio di normalità dei vani

La normalità va evidentemente riferita alla categoria dell'unità immobiliare, quanto, ad esempio, le stanze di un appartamento economico sono mediamente minore ampiezza di quelle di un appartamento di lusso o di una villa; va inoltre riferita al luogo in quanto condizioni di clima, di livello economico, di abitudini, fanno variare l'ampiezza stessa.

Di più, poiché generalmente anche per unità immobiliari della stessa categoria, medesimo luogo, i vani sono di ampiezza costante, la normalità si deve intendere variabile entro limiti assai vasti. Così la superficie corrispondente al vano normale di una categoria, potrà rappresentare fino ad un terzo della superficie massima adottata per la categoria. La normalità va intesa nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie. È cioè inammissibile che un vano utile sia costituito da uno spazio in cui la superficie media normale sia ottenuta con uno sviluppo manifestamente eccessivo di una delle dimensioni a scapito dell'altra.

2. La cucina, quando è contenuta in uno spazio appositamente predisposto e con luce diretta, costituisce un vano utile. Per la cucina cioè si prescinde dal requisito dell'ampiezza, sostituendolo per altro con quello della predisposizione al fine della preparazione dei pasti, riconoscibile dalla presenza dei consueti impianti (gas, fornelli, acquaio, scarichi, ecc.).

Vani accessori

3. Vano accessorio è qualunque spazio chiuso da muri o da pareti, da pavimento al soffitto, mancante di qualcuno dei requisiti di cui al punto 1) (bagno, latrina, ripostiglio, ingresso, corridoio, dispensa, cantina, soffitta, stalla, magazzino, granaio, ecc.). Tuttavia da quanto precede al punto 1), si desume che il corridoio non può costituire un vano utile, tranne nel caso che non si trasformi in una galleria.

4. Per il computo della consistenza, tra i vani accessori, si distinguono quelli:

a) a servizio diretto dei vani utili ed al loro disimpegno (bagno, latrina, ripostiglio, ingresso, corridoio, camerino, dispensa, ecc.).

È chiaro peraltro che quando qualcuno dei vani elencati nel presente comma, avesse luce diretta e dimensioni normali diventerebbe vano utile ai sensi del punto 1).

b) a servizio complementare dell'abitazione (soffitta, cantina, legnaia, lisciaia, ecc.).

Ragguaglio dei vani accessori

5. Per il ragguaglio dei vani accessori – a servizio diretto o complementare – in vani utili, si terrà conto:

c) degli usi locali in rapporto alla categoria dell'unità immobiliare;

d) in mancanza degli usi locali, si conterà ogni vano accessorio a servizio diretto per un terzo di vano utile ed ogni vano a servizio complementare per un quarto di vano utile.

Gli usi locali da tenere presenti per il ragguaglio devono risultare da una abitudine sufficientemente diffusa e apprezzabile del mercato in modo che su di essi non possano, con ogni prevedibile verosimiglianza, sorgere contestazioni in sede di definizione della consistenza. Di essi si trova, di solito, traccia sia negli schemi usuali di contratti d'affitto, sia presso le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei costruttori edili.

Accessori eccettuati

6. Le rimesse, le autorimesse e le scuderie non si considerano vani accessori delle unità immobiliari ma vanno computate – per superficie – applicando la tariffa loro competente per categoria e classe.

La norma stabilita in questo punto costituisce la sola eccezione al principio fondamentale della identificazione delle unità immobiliari. Quindi anche quando, nello stato in cui si trova all'atto della denuncia, per una rimessa, autorimessa, o scuderia, non si abbia un reddito proprio, occorre, per ciascuna di esse, costituire una unità immobiliare distinta.

L'elencazione fatta dei vani ammessi a questo trattamento è tassativa e quindi la norma suddetta non può ricevere nessuna interpretazione estensiva.

Dipendenze

7. Si considerano dipendenze delle unità immobiliari quegli elementi, in atto, fisicamente ed economicamente ad esse uniti, che aumentano le utilità e i comodi, pur non costituendo vani (piccoli giardini, aree, cortili, terrazze usufruibili, ecc.).

Evidentemente queste dipendenze non devono avere estensione ed importanza tale

da alterare la fisionomia della unità immobiliare. Quando ciò accadesse bisogna esaminare se non sia il caso di mutare la categoria della unità immobiliare. Spesse volte queste dipendenze sono comuni a più unità immobiliari, pro indiviso. È evidente che di questa circostanza bisogna tenere conto agli effetti delle aggiunte di cui si occupa il successivo punto 9).

Vani di superficie eccedente la normale

8. Le eventuali eccedenze di superficie libera dei singoli vani rispetto a quelle normali di cui al punto 1), si conguagliano tenendo conto della maggiore superficie. Il conguaglio verrà effettuato dividendo la superficie del vano considerato per la superficie massima corrispondente al vano normale. Il quoziente ottenuto rappresenterà i vani utili e le frazioni di vano utile equivalente.

È appena il caso di avvertire che quando un vano qualunque ha superficie libera minore di quella minima corrispondente alla normalità, il vano stesso è da considerare come accessorio.

9. La consistenza in vani utili di ogni unità immobiliare è data dal conteggio di cui ai punti 1), 2), 5) e 8).

Aggiunte e detrazioni alla consistenza

Tuttavia, agli effetti della determinazione della rendita catastale, ad essa possono essere fatte aggiunte o detrazioni – non superiori al 10% – per tenere conto delle dipendenze di cui al punto 7) ed in genere di particolari utilità o svantaggi il cui ragguaglio in vani utili non può essere fatto in ragione del numero o della superficie, ma deve essere fatto in rapporto alle maggiorazioni o minorazioni di reddito che producono.

Questa norma risolve il caso – frequente – di quelle unità immobiliari aventi dipendenze che, senza far mutare la categoria o la classe dell'unità stessa, sono sensibilmente apprezzate dal mercato e si traducono quindi in un aumento di reddito. Per contro essa si presta pure alla risoluzione di quei casi in cui, per effetto di particolari servitù, viene menomato il reddito normale delle unità immobiliari.

Si tratta di apprezzarne l'incidenza – positiva o negativa – sul reddito normale e tenendo conto da un canto del reddito normale corrispondente ad ogni vano utile e dall'altro della consistenza totale dell'unità immobiliare considerata, variare – nei limiti del 10% – la consistenza totale stessa.

Consistenza catastale

10. La consistenza catastale delle unità immobiliari deve essere distinta nei seguenti tre elementi:

- a) vani utili
- b) vani accessori ragguagliati a vani utili
- c) dipendenze ragguagliate a vani utili.

Questa norma serve ad analizzare la consistenza, a far riflettere sul conteggio ed rendere possibili i controlli.

Arrotondamenti

11. Nel conteggio finale della consistenza eseguito in base ai precedenti punti 1), 2)

5), 8) e 9) si adotterà u solo arrotondamento al mezzo vano, trascurando le frazioni non superiori ad un quarto di vano e computando per mezzo vano quelle che superano il limite anzidetto.

In altri termini si dispone che negli stadi intermedi del conteggio della consistenza non si operino arrotondamenti consentendone uno solo, in ultimo, al mezzo vano. Tutte queste operazioni per il conteggio della consistenza si faranno su appositi stampati che sono in corso di elaborazione e che saranno prossimamente distribuiti.

Adozione delle unità di misura

In via normale e salvo quanto è detto in tema di calcolo delle tariffe la consistenza delle unità immobiliari con riferimento al quadro generale delle categorie delle unità immobiliari, va computata:

- a) in vani utili per le categorie da A/1 ad A/13 compresi gli estremi
- b) in metri cubi per le categorie da B/1 a B/8 compresi gli estremi
- c) in metri quadrati per le categorie da C/1 a C/9 compresi gli estremi.

Formazione delle tariffe

Per ciascuna categoria e classe occorre determinare la relativa tariffa, la quale esprime, in moneta legale, la rendita catastale, per vano utile, per metro quadrato o per metro cubo, delle unità comprese nella classe considerata. Essa cioè risulta da quoziente della rendita catastale per la rispettiva consistenza espressa in vani utili, in metri quadrati od in metri cubi.

Si è già precedentemente spiegato come deve calcolarsi la consistenza delle unità immobiliari. Si aggiunge che per ogni categoria la cui consistenza si computa in vani utili, occorre esplicitamente fissare il limite massimo e minimo entro cui può oscillare la superficie del vano normale.

Resta adesso da fissare qualche direttiva per il calcolo della rendita catastale.

Rendita catastale

La rendita catastale è definita dal decreto come la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie.

La rendita catastale non è perciò una rendita specifica ed individuale delle singole unità immobiliari, ma una rendita ordinaria, media, normalmente ritraibile dall'unità considerata.

Naturalmente, per contro, tanto meglio studiata sarà da ritenere una tariffa quanto più la sua completa applicazione sarà capace di fare pervenire al reddito effettivo al lordo delle imposte e sovrimposte e contributi di ogni specie, od almeno a quello che da quest'ultimo si discosti non oltre di ciò che è ammesso come tolleranza possibile a fine pratico.

In assenza di particolari dichiarazioni nel decreto, per chiarire completamente quale è l'oggetto della ricerca, bisogna riferirsi allo scopo essenziale per cui il Nuovo Catasto Edilizio Urbano viene costituito.

Si vuole mutare l'ordinamento dell'imposta fabbricati, si vuole cioè trovare una

nuova base d'imposta, un nuovo imponibile, e tutto ciò per non aggravare la proprietà immobiliare urbana, ma per distribuire con criteri di equità l'onere dell'imposta. Il carattere fondamentale dell'imposta rimane immutato: si tratta pur sempre di un'imposta reale. Essa ha per oggetto il fabbricato – e di questo più particolarmente l'unità immobiliare – per se stessa, in funzione della sua qualità e capacità contributiva, senza riguardo alla persona cui spetta.

Differenza fra beneficio fondiario e rendita catastale

Per chiarire ancor meglio il concetto fondamentale della rendita catastale, che oggi viene per la prima volta introdotto, in rapporto a ciò che nell'estimo dei fabbricati si chiama beneficio fondiario, ed è comunemente conosciuto, si osserva che:

- 1) il beneficio fondiario è al netto delle imposte, sovrimposte e contributi; la rendita catastale è al lordo delle imposte, sovrimposte e contributi;
- 2) il beneficio fondiario, di solito, è attuale cioè si riferisce al momento presente; la rendita catastale si riferisce ad una data epoca censuaria.

Epoca censuaria

Nel nostro caso, l'epoca censuaria è stata stabilita dall'art. 9 del decreto, al 1° gennaio 1939.

Essa – come accade d'altronde generalmente in tutti i Catasti – non è la stessa per tutti gli elementi formativi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

La data di riferimento va infatti definita per i seguenti accertamenti:

- 1) Stato materiale ed economico delle unità immobiliari
- 2) Entità dei prodotti
- 3) Entità delle spese.

Per lo stato materiale ed economico delle unità immobiliari si fa riferimento a quello che si trova all'atto del classamento, mentre per le denunce si prescriverà che i singoli si riferiscano allo stato di fatto al momento della denuncia.

Per dirimere le eventuali divergenze sarà provveduto in sede di Regolamento al decreto.

Per quanto riguarda i prodotti e le spese che nel loro insieme determinano l'entità del reddito, bisogna osservare che è insito nel concetto della *media ordinaria* un carattere di continuità e relativa stabilità sottratto cioè, per quanto è possibile, alle ordinarie vicissitudini dei prezzi di mercato. Si tratta sempre però di reddito effettivo, avuto riguardo allo stato reale dell'unità immobiliare ed alla attuale situazione degli affitti in dipendenza delle note disposizioni limitatrici.

Per quanto riguarda quindi spese e prodotti, in attesa che la materia venga chiarita dal Regolamento, gli Uffici si riferiranno alla media degli ultimi anni anteriori al 1° gennaio 1939.

Metodo di stima

Chiarito l'oggetto della ricerca, gli elementi e le condizioni in base alle quali essa va eseguita, si può dichiarare che tutti i metodi di stima, che la dottrina ha elaborato per la ricerca del beneficio fondiario sono applicabili alla ricerca della rendita catastale essendo noti gli elementi che lo differenziano da questa ultima.

Il metodo da scegliere può variare quindi, a seconda dei luoghi e della categoria di unità immobiliari considerate, in quanto gli uni e le altre determinano le particolari condizioni di mercato.

Si può qui solo indicare una preferenza per il metodo che fissa il prodotto sulla base del giusto affitto ritratto o ritraibile, ricordando peraltro che condizione essenziale perché il metodo conduca a risultati prossimi alla realtà è quello che esista un' apprezzabile, stabile mercato dei fitti per la categoria delle unità immobiliari prese in esame.

Quando invece non si verifica questa condizione essenziale, è consigliabile dedurre la rendita catastale, in via sintetica, attraverso il beneficio fondiario: apprezzando cioè direttamente il valore venale dell'unità considerata ed attribuendo al valore stesso un saggio d'interesse pari al saggio di capitalizzazione che sarebbe da applicare qualora invece si dovesse risalire dal beneficio fondiario al valore venale.

Ottenuto per questa via il beneficio fondiario, essendo sempre noto il carico d'imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie, si risale subito alla rendita catastale.

Si reputa superfluo richiamare le avvertenze che occorre mettere in opera per una giusta scelta del saggio d'interesse. Piuttosto è opportuno porre in evidenza che occorre evitare assolutamente, per un malinteso fiscalismo, di adottare saggi elevati non giustificati da una serie concreta di dati di fatto. Quando il saggio da applicare, in un determinato Comune, può ritenersi oscillare in un certo intervallo è opportuno scegliere quello che è al limite inferiore per evitare, sicuramente, ogni eccesso.

Da quanto precede emerge che la tariffa basarsi sopra medie di elementi sperimentali. Per conservare ad essa il grado necessario di attendibilità ovvero di rispondenza alla realtà, occorre che questi elementi siano numerosi quanto più possibile.

Per evitare poi il pericolo di possibili sperequazioni, è opportuno che tutte le tariffe relative ad un Comune o ad una zona censuaria di Comune, siano simultaneamente definite. Si potranno quindi istituire i possibili e necessari confronti per rendersi conto dell'entità e del verso delle differenze fra le singole categorie e classi di unità immobiliari.

Analisi

Per quanto riguarda le analisi non si reputa opportuno ripetere cognizioni notissime d'estimo per l'esecuzione di esse. Si avverte solo che, dovendo essere la tariffa riferita al vanoutile-anno ovvero al metro quadrato o cubico-anno, è necessario riportare introiti e spese a fine d'anno con l'adozione del saggio dello interesse legale.

Le detrazioni da apportare al reddito lordo per ottenere la rendita catastale, saranno ragguagliate a percentuali di esso e saranno riferite ai seguenti titoli di spese facenti carico al titolare del reddito:

- ⊕ servizi comuni
- ⊕ manutenzione e perpetuità
- ⊕ affitto ed inesigibilità
- ⊕ amministrazione
- ⊕ assicurazioni.

Per la raccolta sistematica dei dati di analisi si utilizzeranno tutte le fonti: spoglio di

È opportuno fare eseguire al personale stesso il maggior numero possibile di applicazioni pratiche intese a realizzare nei singoli luoghi il riconoscimento delle varie categorie e classi di unità immobiliari e ad esercitarlo all'esecuzione delle analisi analoghe a quelle che serviranno per la determinazione delle tariffe.

Elaborati da inviare alla Direzione Generale

Ogni Ufficio provvederà ad inviare a questo Ministero:

- a) entro il 20 maggio 1939 il preventivo per la compilazione delle schedine mod. 4 (Catasto E.U.);
- b) entro il 31 agosto 1939 il quadro delle categorie per ogni Comune o zona censuaria di Comune della circoscrizione territoriale dell'Ufficio;
- c) entro il 15 ottobre 1939 il quadro delle categorie, delle classi e delle relative tariffe, per ogni Comune o zona censuaria di Comune della circoscrizione territoriale dell'Ufficio.

Fornitura degli stampati

Le schede per le denunce di unità immobiliari sono in corso di stampa. Esse saranno distribuite direttamente ai Comuni che a loro volta ne cureranno la distribuzione agli interessati. Le schede compilate saranno, a suo tempo, secondo norme che saranno stabilite, inviate dai Comuni ai competenti Uffici Tecnici Erariali.

Tutti gli stampati e modelli necessari per lo svolgimento del nuovo servizio, dei quali alla fine delle presenti istruzioni sono stati riprodotti solo quelli indispensabili a chiarirle, saranno forniti da questo Ministero. La speciale tessera di riconoscimento prevista dall'art. 31 del Regio decreto legge, è in corso di stampa e sarà distribuita appena pronta.

Si prega di accusare ricevuta dando assicurazione di adempimento^(n.d.a.).

ALLEGATO ALLA CIRCOLARE DEL 20 APRILE 1939, N. 40

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

- A/1 Abitazioni tipo signorile.
- A/2 Abitazioni tipo civile.
- A/3 Abitazioni tipo economico.
- A/4 Abitazioni tipo popolare.
- A/5 Abitazioni tipo ultrapopolare.
- A/6 Abitazioni tipo rurale.
- A/7 Villini.
- A/8 Ville.
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10 Alberghi, pensioni (quando non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- A/11 Uffici, studi privati.
- A/12 Uffici pubblici, municipi, case del Fascio.
- A/13 Associazioni, circoli.
- A/14

- B/1 Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e simili.
- B/2 Ospedali, ambulatori, case di cura (quando non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- B/3 Prigioni, riformatori.
- B/4 Scuole, laboratori scientifici.
- B/5 Istituti di credito, cambio e assicurazioni, sedi di società commerciali o industriali (quando non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie (non appartenenti allo Stato).
- B/7 Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili (quando non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- B/8 Oratori, cappelle (non destinati all'esercizio pubblico dei culti).
- B/9

- C/1 Negozi, botteghe.
- C/2 Laboratori per arti e mestieri.
- C/3 Locali e fabbricati per dopolavoro ed esercizi sportivi, palestre, sale per ginnastica, stadi, campi sportivi, piscine (quando non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- C/4 Stabilimenti balneari e di acque curative (quando non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- C/5 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittime ed aeree.
- C/6 Autorimesse, rimesse, scuderie (quando non rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- C/7 Chioschi, edicole, pese pubbliche e simili.
- C/8 Galleggianti fissi.
- C/9 Tettoie chiuse od aperte non di uso pubblico.
- C/10

- D/1 Opifici industriali.
- D/2 Alberghi pensioni (quando rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili (quando rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- D/4 Ospedali, ambulatori, case di cura (quando rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazioni (quando rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- D/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, monumenti nazionali (di proprietà dello Stato).
- D/7 Fabbricati destinati ad esercizi sportivi (quando rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- D/8 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività industriale (quando rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- D/9 Fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività commerciali (quando rientrano nell'art. 10 del Regio decreto legge).
- D/10 Fari, semafori (esclusi uffici e abitazioni).
- D/11 Ponti provinciali, comunali, torri comunali (per conservare e rendere di uso pubblico l'orologio comunale).
- D/12 Tettoie destinate a pubblico mercato.
- D/13

N.B.

Si omettono di proposito le definizioni delle categorie sopraelencate perché le caratteristiche potrebbero servire a definirle e sono generalmente variabili da luogo a luogo. Quindi, ad esempio, nella categoria di abitazioni di tipo signorile, economico, ecc., andranno comprese, nei singoli Comuni, quelle unità immobiliari che localmente sono considerate tali.