

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

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

(Gazz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visto il decreto del Ministro delle finanze 23 dicembre 1992, pubblicato nel supplemento ordinario n. 4 alla

Gazzetta Ufficiale n. 6 del 9 gennaio 1993, concernente l'organizzazione interna del Dipartimento del territorio;

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

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

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

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

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

Sulla proposta del Ministro delle finanze;

Capo I

Art. 1.

Revisione delle zone censuarie

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

Art. 2.

Articolazione del territorio comunale in microzone

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

4. Qualora il comune non abbia adottato le deliberazioni di cui al comma 3 entro il termine ivi previsto, provvede il competente ufficio del dipartimento del territorio, entro i successivi centoventi giorni. Nello stesso termine la relativa determinazione è trasmessa al comune a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Qualora siano intervenute significative variazioni nel tessuto edilizio-urbanistico, ovvero nella dotazione di servizi ed infrastrutture, i comuni, sentiti i competenti uffici del dipartimento del territorio ovvero su richiesta dei suddetti uffici, possono procedere ad una nuova delimitazione delle microzone, con deliberazione del consiglio comunale, da comunicare al competente ufficio provinciale del dipartimento del territorio nei termini e con le modalità di cui al comma 3. La deliberazione ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo.

6. Nei confronti delle deliberazioni e le determinazioni di cui ai commi 3, 4 e 5 il comune o l'ufficio provinciale del dipartimento del territorio, entro trenta giorni dalla ricezione dei relativi atti, possono formulare osservazioni alla commissione censuaria provinciale, deducendo la violazione dei criteri definiti nel presente articolo e nelle norme tecniche di cui all'allegato A. Entro i successivi sessanta giorni la commissione definisce in via definitiva l'articolazione in microzone.

Capo II

Art. 3.

Determinazione dell'unità di consistenza

1. L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C al presente regolamento.

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

Art. 4.

Revisione dei quadri di qualificazione e classificazione

1. Per ciascuna zona censuaria i competenti uffici del dipartimento del territorio compilano un quadro di qualificazione e classificazione, nel quale sono indicate, con riferimento al quadro generale di cui all'allegato B, tutte le categorie riscontrate nella zona censuaria stessa ed il numero delle classi in cui ciascuna categoria è suddivisa. Per la definizione delle classi gli uffici si avvalgono dei dati rilevati dall'osservatorio dei valori immobiliari del dipartimento del territorio, istituito con decreto del Ministro delle finanze 23 dicembre 1992, delle informazioni contenute nelle schede previste dalle norme tecniche di cui all'articolo 2, comma 2, nonché dei risultati delle indagini di mercato svolte in sede locale.

2. I quadri di qualificazione e classificazione di cui al comma 1 possono essere oggetto di revisione da parte degli uffici del dipartimento del territorio in conseguenza di intervenute variazioni socioeconomiche, ambientali ed urbanistiche di carattere permanente nella zona censuaria.

3. I quadri di cui ai commi 1 e 2 sono sottoposti all'approvazione della commissione censuaria provinciale competente per territorio.

Art. 5.

Revisione delle tariffe d'estimo

1. Al fine di determinare la redditività media ordinariamente ritraibile dalle unità immobiliari urbane, al netto delle spese e perdite eventuali, si procede alla revisione delle tariffe d'estimo attualmente vigenti, facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare, con esclusione dei regimi locativi disciplinati per legge. Non sono da assumere, come termini di riferimento, valori e redditi occasionali ovvero singolari.

2. La revisione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria consiste nella determinazione, per ogni zona censuaria, categoria e classe, della rendita catastale per unità di superficie, di cui all'articolo 3, da effettuarsi sulla base:

a) dei canoni annui ordinariamente ritraibili, con riferimento ai dati di mercato delle locazioni. Si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 a 26 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;

b) dei valori di mercato degli immobili, determinandone la redditività attraverso l'applicazione di saggi di rendimento ordinariamente rilevabili nel mercato edilizio locale per unità immobiliari analoghe, e con l'osservanza degli articoli da 27 a 29 del regolamento richiamato nella lettera a).

3. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sono determinate come media dei valori reddituali unitari individuati con i criteri stabiliti nel presente articolo e con riferimento all'epoca censuaria 1996-1997.

Art. 6.

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

1. Gli uffici periferici del dipartimento del territorio, entro trenta giorni dal completamento delle operazioni di revisione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, indicano, ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, conferenze di servizi a livello di singola zona censuaria, alle quali sono invitati i comuni compresi nella zona medesima.

2. La determinazione delle tariffe d'estimo, nel caso di dissenso espresso del comune, è effettuata dalla competente commissione censuaria provinciale.

3. Entro quindici giorni dalla conclusione del procedimento di cui al comma 1, i quadri di qualificazione e classificazione ed i prospetti delle tariffe d'estimo di ciascuna zona censuaria, sono trasmessi per la loro approvazione alle commissioni censuarie, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, e successive modificazioni ed integrazioni; in tale sede la commissione provvede altresì alla definizione delle tariffe d'estimo che, ai sensi del comma 2, abbiano formato oggetto di dissenso da parte dei comuni.

Art. 7.

Revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale

1. Per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale, di cui al quadro generale di qualificazione allegato al presente regolamento con la lettera B, la revisione delle rendite catastali si effettua attraverso la definizione, per ogni singola unità, del reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo di imposte, sovrainposte e contributi di ogni specie, con riferimento all'epoca censuaria 1996-1997.

2. Il procedimento di revisione delle rendite catastali è disciplinato dagli articoli 8, 27, 28, 29, 30 e 53 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142.

Capo III

Art. 8.

Revisione dei criteri di classamento

1. Il classamento consiste nell'attribuire alle unità immobiliari a destinazione ordinaria la categoria e la classe di competenza e a quelle a destinazione speciale la sola categoria, con riferimento ai quadri di qualificazione e classificazione di cui all'articolo 4.

2. La categoria è assegnata in base alla normale destinazione funzionale per l'unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali.

3. La classe, rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona, dipende dalla qualità urbana ed ambientale della microzona in cui l'unità stessa è ubicata, nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende. Per qualità urbana si intende il livello delle infrastrutture e dei servizi; per qualità ambientale si intende il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici ancorché determinati dall'attività umana.

4. Il dipartimento del territorio provvede alla definizione di procedure informatiche valutative, su base parametrica, per il classamento delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e per l'aggiornamento dinamico dello stesso, con modalità automatizzate e sulla base di criteri spaziali e temporali che tengano conto con continuità delle variazioni territoriali e di mercato.

5. Nelle procedure valutative di cui al comma 4, la qualità urbana ed ambientale e le caratteristiche edilizie sono espresse attraverso il fattore posizionale ed il fattore edilizio.

6. Il fattore posizionale è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, descritti nell'articolo 2, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica e sempreché siano permanenti e significativi ai fini del classamento.

7. Il fattore edilizio è il parametro rappresentativo dei seguenti caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare:

a) dimensione e tipologia;

b) destinazione funzionale;

c) epoca di costruzione;

d) struttura e dotazione impiantistica;

- e) qualità e stato edilizio;
- f) pertinenze comuni ed esclusive;
- g) livello di piano.

8. I fattori posizionale ed edilizio, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadrato della superficie catastale dell'unità immobiliare.

Art. 9.

Revisione del classamento

1. Per ciascuna zona censuaria, i competenti uffici del dipartimento del territorio procedono alla revisione del classamento, sulla base:

- a) dell'articolazione del territorio comunale in microzone, definita ai sensi dell'articolo 2;
- b) dei quadri di qualificazione e classificazione, definiti ai sensi dell'articolo 4;
- c) dei criteri e dei fattori indicati nell'articolo 8, utilizzando le informazioni descrittive e censuarie presenti nella banca dati del catasto edilizio urbano e quelle rappresentate nelle schede descrittive delle microzone predisposte dai comuni, nonché le risultanze delle indagini immobiliari svolte in sede locale.

2. Ai fini della concreta attribuzione del classamento gli uffici:

- a) identificano, con una apposita scala di misura, il livello delle qualità urbane ed ambientali di ciascuna microzona;
- b) definiscono per ciascuna categoria a destinazione ordinaria, le classi pertinenti a ciascuna microzona, desumendole tra quelle presenti nel quadro di classificazione della corrispondente zona censuaria, sulla base dei dati e delle informazioni di cui al comma 1, lettera c);
- c) attribuiscono a ciascuna unità immobiliare la categoria, sulla base della definizione di cui all'articolo 8, comma 2, e la classe, in coerenza con quelle individuate per la specifica microzona alla lettera b), e tenuto conto dei caratteri edilizi e dell'intorno, emergenti dagli atti descrittivi e censuari dell'attuale classamento. Le risultanze sono oggetto di perequazione in base ai valori e redditi immobiliari espressi dal mercato locale.

3. Nel corso delle operazioni revisionali l'amministrazione comunale viene sentita ai fini della perequazione del classamento tra le diverse microzone in cui risulta articolato il territorio.

4. I prospetti di classamento sono oggetto di pubblicizzazione per centottanta giorni presso i comuni e, per quelli relativi ai comuni capoluoghi di provincia, anche presso le sedi degli uffici del dipartimento del territorio, durante i quali i soggetti interessati hanno facoltà di presentare osservazioni mediante fogli informativi conformi ai moduli predisposti dall'amministrazione. Le osservazioni concernono i caratteri descritti nell'articolo 8, commi 6 e 7.

5. Per la successiva pubblicazione ufficiale degli atti soggetti alla revisione del classamento, si applicano le

disposizioni previste dagli articoli 12 e 13 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, così come convertito dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successivamente modificato dall'articolo 2 del decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, nonché quelle previste dagli articoli 86, 87, 88 e 89 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, recante l'approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, e dal paragrafo 29-bis dell'istruzione per la conservazione del catasto edilizio urbano, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 250 del 25 ottobre 1989.

6. Resta in ogni caso ferma la facoltà dell'amministrazione di verificare le caratteristiche delle singole unità immobiliari, oggetto della revisione, con procedure anche automatizzate, ovvero di recepire le modificazioni intervenute nelle condizioni socioeconomiche ed urbanistiche dei perimetri territoriali di cui al capo I ed, ove ricorrano i presupposti, modificare le relative risultanze censuarie, ai sensi dell'articolo 4, commi 21 e 22, del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17.

Capo IV

Art. 10.

Composizione delle commissioni censuarie provinciali

1. L'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, è sostituito dal seguente: "Le commissioni censuarie provinciali sono costituite di un presidente, di dieci membri effettivi e di quattro membri supplenti. La commissione censuaria provinciale è presieduta dal presidente della commissione tributaria provinciale o da un presidente di sezione della medesima commissione nominato, su sua proposta, dal presidente del tribunale civile e penale avente sede nel capoluogo della provincia.

La commissione si articola in due sezioni composte ciascuna di cinque membri effettivi e due supplenti; alla prima sezione è attribuita la competenza in materia di catasto terreni; alla seconda la competenza in materia di catasto edilizio urbano.

La presidenza delle due sezioni è attribuita ai due membri effettivi più anziani.

I membri effettivi e supplenti sono scelti dal presidente del tribunale civile e penale avente sede nel capoluogo della provincia fra un numero almeno doppio di esperti designati:

- 1) dall'amministrazione finanziaria, per quattro membri effettivi e due supplenti;
- 2) dal consiglio provinciale, sentiti i comuni, per quattro membri effettivi e due supplenti;
- 3) dagli ordini e collegi delle categorie professionali, competenti in materia catastale, per due membri effettivi.

Il presidente della commissione attribuisce a due membri effettivi le funzioni di presidente di sezione.

Nella regione Valle d'Aosta le designazioni di competenza della giunta dell'amministrazione provinciale sono effettuate dalla giunta regionale; nella regione Trentino-Alto Adige sono effettuate, per le rispettive circoscrizioni, dalla giunta della provincia di Trento e dalla giunta della provincia di Bolzano; nella regione siciliana, dopo che saranno costituiti i liberi consorzi dei comuni, dalle giunte dei consorzi stessi.

La designazione dei membri effettivi e supplenti è fatta come segue:

- a) per la prima sezione: tra i tecnici ed esperti in economia ed estimo rurale;
- b) per la seconda sezione: tra i tecnici ed esperti in economia ed estimo urbano.

Tutti i designati devono possedere i requisiti di cui al successivo articolo 21.

Le designazioni debbono essere effettuate per iscritto entro trenta giorni dalla data dell'invito, che sarà rivolto dal competente direttore compartimentale del dipartimento del territorio, e fatte pervenire al presidente del tribunale civile e penale e al direttore compartimentale del dipartimento del territorio. Scaduto detto termine se le designazioni non sono pervenute o sono incomplete, il presidente del tribunale, procede alla scelta dei membri della commissione censuaria provinciale, utilizzando, fino alla concorrenza del numero richiesto, anche l'intera rosa di nominativi designati, ovvero facendo ricorso a soggetti iscritti nell'albo dei consulenti tecnici, previsto dall'articolo 13 delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile. I nominativi dei membri effettivi e supplenti prescelti vengono comunicati al direttore compartimentale del territorio entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al nono comma. Alle nomine dei membri, provvede, in conformità, il direttore compartimentale con proprio decreto".

Art. 11.

Disposizioni in materia di commissione censuaria centrale

1. L'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, è sostituito dal seguente: "La commissione censuaria centrale è composta di un presidente, di venti membri effettivi e di sei membri supplenti. Essa si articola in due distinte sezioni, ciascuna delle quali è retta da un presidente di sezione: la prima ha competenza in materia di catasto terreni, la seconda ha competenza in materia di catasto edilizio urbano.

Il presidente della commissione censuaria centrale è nominato con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro per le finanze.

I membri effettivi ed i membri supplenti sono nominati con decreto del Ministro per le finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale.

Con successivo decreto del Ministro per le finanze vengono nominati, su proposta del presidente della commissione censuaria centrale, i presidenti di sezione, scelti fra i membri effettivi delle rispettive sezioni.

Fanno parte di entrambe le sezioni:

- a) i direttori generali dei dipartimenti del territorio e delle entrate;
- b) il direttore centrale del catasto;
- c) il direttore centrale dei servizi tecnici erariali;
- d) due ingegneri, con qualifica dirigenziale, della direzione centrale del catasto e due membri scelti tra magistrati amministrativi ovvero tra avvocati dello Stato con qualifica non inferiore a magistrato di cassazione o equiparata.

Fanno parte soltanto della prima sezione un direttore generale del Ministero delle politiche agricole, cinque membri effettivi e tre supplenti scelti tra professori universitari in materia di economia ed estimo rurale.

Dei membri predetti tre effettivi e i tre supplenti sono scelti nell'ambito dei nominativi designati rispettivamente dalle regioni, dall'Unione province italiane (UPI) e dall'Associazione nazionale comuni d'Italia (ANCI), ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

Fanno parte soltanto della seconda sezione un direttore generale del Ministero dei lavori pubblici, cinque membri effettivi e tre supplenti scelti tra professori universitari in materia di economia ed estimo urbano.

Dei membri predetti tre effettivi e i tre supplenti sono scelti nell'ambito dei nominativi designati rispettivamente dalle regioni, dall'UPI e dall'ANCI".

Art. 12.

Disposizioni transitorie

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

Art. 13.

Decorrenza

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

Art. 14.

Norme abrogate

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

Art. 15.

Norma finale

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

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

Allegato A

NORME TECNICHE PER LA DEFINIZIONE DELLE MICROZONE

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

2. Qualora la presenza di barriere naturali o artificiali ovvero di condizioni particolari, nell'ambito del foglio di mappa, determinino una palese ed accentuata discontinuità nelle caratteristiche descritte nell'art. 2, comma 2, del presente regolamento, il comune prima di procedere alle deliberazioni di competenza può proporre al competente ufficio del dipartimento del territorio la eventuale divisione del foglio medesimo. Le relative operazioni sono svolte sulla base di specifiche intese tra il comune ed il predetto ufficio nel rispetto della normativa vigente.

3. Le risultanze dell'articolazione del territorio comunale in microzone, di norma, devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) all'interno di ciascuna microzona, il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo a metro quadrato delle unità immobiliari, assunte a riferimento con i criteri di cui al successivo comma 4, non deve risultare superiore a due. A tale fine non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la microzona o, comunque, poco significative a livello statistico;

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

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

4. Le unità immobiliari da assumere a riferimento per il rispetto dei criteri di cui al comma 3 sono di norma quelle a destinazione residenziale.

Ove dette unità siano presenti in misura poco significativa, vengono assunte a riferimento unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale più rappresentativa nella microzona esaminata.

5. Il valore medio ordinario di cui al precedente comma 3 è caratterizzato dalla massima frequenza con cui i singoli valori sono riscontrati nell'ambito del territorio esaminato.

6. Gli elaborati di cui all'art. 2, comma 3, del presente regolamento sono costituiti da grafici individuativi dei perimetri delle microzone, con riferimento alle mappe catastali, e da schede descrittive di ciascuna microzona riportanti gli elementi sottoindicati:

a) l'ubicazione territoriale;

b) i fogli della mappa catastale, costitutivi della microzona;

c) le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;

d) le caratteristiche insediative ed edilizie;

e) i caratteri economico-sociali (civile, economico, popolare, ultrapopolare, ecc.);

f) le fasce di mercato individuate in base ai prezzi minimi, massimi e medi delle unità immobiliari di riferimento di cui al comma 4, nonché di quelle più significative per diffusione.

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

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

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

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

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

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

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

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

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

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

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

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

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

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V

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

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

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

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

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

V/5 - Ospedali.

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

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, 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

(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.

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 unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.