

L'IDENTIFICAZIONE CENSUARIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

a cura di Fabio Colombo (*Architetto in Milano*)

In precedenza (1) si erano esaminate le novità introdotte dal catasto comunale, segnalando la buona notizia del passaggio ai Comuni della valorizzazione dell'estimo catastale, che in precedenza era appannaggio dell'Amministrazione statale, per mezzo dell'esecutività imposta dagli Uffici provinciali del catasto medesimo.

Tuttavia si era ricordata anche la scarsità dei mezzi finanziari delle Amministrazioni comunali, anche in rapporto alla difficoltà che la nuova dimensione di controllo del territorio impone, sia con l'apertura dello «Sportello unico per l'edilizia» (2), sia con l'apertura di sportelli catastali presso ciascun Comune. Proprio questa scarsità di risorse ha consigliato il Governo a dilazionare ulteriormente il decentramento delle funzioni catastali, procrastinando l'emanazione dei decreti d'attuazione, utili per il trasferimento di risorse organizzative ed umane. Il che significa che almeno per quest'anno mancheranno ancora i funzionari comunali in grado di applicare sul territorio la modifica ed il controllo delle imposizioni e degli oneri tributari. Intanto, nell'ambito del trasferimento delle funzioni principali dal catasto provinciale allo sportello comunale si sono anche create sovrapposizioni e contrasti, persino nell'identificazione delle unità immobiliari e nella loro valorizzazione. Ciò perché adesso i funzionari, dedicati al controllo del territorio, in funzione dell'accertamento fiscale, risultano di diversa estrazione: la vecchia gestione catastale, centralizzata e di estrazione ministeriale, almeno nel gruppo dirigente e la nuova gestione comunale, più attenta al territorio, ma più inesperta nell'applicazione normativa.

Un esempio di queste sovrapposizioni si è avuta con l'applicazione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti su base individuale, incorporata dall'amministrazione condominiale, com'era in precedenza. Questa decisione, di competenza comunale, ha necessitato di criteri per la determinazione delle superfici delle singole unità immobiliari.

Tuttavia, l'ente locale, invece di usufruire di un criterio condiviso e regolamentato come la su-

perficie catastale, che dipende dalle norme di cui al d.p.r. n. 138 del 23 marzo 1998, Allegato «C», ed usufruire perciò della larga ed abbastanza completa banca dati dell'Amministrazione catastale, ha preferito utilizzare il criterio della superficie utile abitabile, duplicando così i criteri normativi e costringendo i singoli cittadini, già in possesso della superficie catastale, a ricalcolare e rideterminare le valorizzazioni delle unità immobiliari in altro modo, ovvero con coefficienti diversi da quelli della superficie catastale.

Oltre alla suddetta situazione, per quanto riguarda l'identificazione delle superfici dei negozi, si sono avuti casi di errori di valutazione - da parte di funzionari di enti locali - sul calcolo delle parti interrattate di essi, generalmente destinate a magazzino di deposito.

Attualmente, queste parti vengono correttamente valorizzate con una percentuale pari al 25% della loro effettiva superficie, ma si sono riscontrati casi di imputazione di un valore pari al 50% della superficie utilizzata (o sottonegozio), in violazione del criterio normalmente in uso.

Casi di incertezza nell'identificazione dell'unità immobiliare possono sussistere anche nell'assegnazione delle categorie catastali che, nonostante ne sia stata modificata la terminologia nell'ambito del medesimo decreto succitato (introducendo le nuove nominalità «R», «P» e «T»), continuano ad essere denominate nel modo precedente.

Ad esempio, può esserci contrasto nella classificazione di un appartamento, in quanto appartenente alla categoria A/3, piuttosto che alla categoria A/4.

Quest'ultima categoria include unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto livello; al loro interno anche gli accessori e le dotazioni impianti-

Note:

(1) Si veda dello stesso autore «*Novità del catasto comunale*», pubblicato in questa *Rivista*, 2004, 4, 217 ss.

(2) Art. 5 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico per l'edilizia).

stiche sono limitate all'indispensabile: il servizio igienico deve essere presente.

Generalmente, nell'appartamento A/4 i locali non sono disimpegnati da corridoi e può accadere, specialmente nelle residenze urbane a ballatoio, che i locali si presentino in successione continua.

La superficie di un appartamento A/4 non è generalmente superiore a 75 mq. Al contrario, il disimpegno delle singole stanze mediante un corridoio, oppure un atrio d'ingresso, è condizione indispensabile perché l'appartamento venga classificato nella categoria superiore A/3.

Tuttavia, se il corridoio distributivo è di superficie ridotta e le caratteristiche del fabbricato rappresentino canoni di edilizia popolare, e nel fabbricato vi sia una maggioranza di appartamenti classificati con la categoria A/4, allora anche il disimpegno di una stanza mediante un piccolo corridoio non è caratteristica sufficiente per l'assegnazione della categoria superiore A/3, con la possibilità, maggiormente pertinente a mio avviso, di assegnare la categoria A/4.

Infine, la superficie di un appartamento classificato A/3 non dovrebbe essere mai superiore a 100 mq. Come si può dedurre da queste ultime osservazioni può esistere, nell'ambito dell'impostazione di un giudizio tecnico, il margine per la valorizzazione qualitativa di un'identificazione censuaria, soprattutto adesso che, come è già stato chiarito nei numeri precedenti della presente Rivista, l'operazione catastale è sottoposta a molteplici pressioni, tendenti a spostare il confine che divide il mero fatto burocratico dalla circostanza di essere una risorsa per il reperimento di mezzi finanziari destinati al funzionamento dell'amministrazione pubblica.

Un'altra operazione di identificazione censuaria è il conferimento della classe ad una qualsiasi unità immobiliare, ad eccezione di quelle a destinazione speciale, attualmente classificate con la lettera «D» (e nel nuovo ordinamento categoriale con la lettera «Z»).

Anche questa è un'operazione squisitamente tecnica, in quanto richiede un giudizio di merito che si sottrae alla ripetizione seriale, ma richiede osservazioni sull'unità immobiliare in esame, messa idealmente a confronto con altre unità immobiliari simili. In altre parole, non si tratta solo di un giudizio oggettivo, ma anche di carattere soggettivo.

A proposito della classe di merito, come chiaramente disposto dall'art. 8, comma terzo, del succitato d.p.r. n. 138 del 1998: «...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 caratte-

ristiche 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, ancorchè determinati dall'attività umana....».

I valori in gioco, come sopra detti, sono numerosi e vanno dal reddito di un'unità immobiliare in ambito di mercato - ovvero una grandezza di tipo economico - alla qualità della microzona - ovvero una grandezza di tipo urbanistico - e, in ultimo, dal «livello di pregio o di degrado» - ovvero una grandezza di tipo socio-psicologico.

Convorrà comunque attenersi alle caratteristiche osservabili delle singole unità immobiliari e dei fabbricati se si vuole mantenere un equilibrio fra aspetto oggettivo e soggettivo dei giudizi per l'assegnazione della classe di merito che, per ogni singola categoria catastale, è ordinata numericamente dalla classe di minor valore - identificata con il numero 1 - alla classe di maggior valore - identificata con il numerale maggiore, a seconda della singola categoria considerata.

In particolare, nel caso di unità immobiliare di nuova costruzione in un fabbricato di nuova edificazione, si attribuirà la classe più elevata (il numerale maggiore), facendo attenzione alla qualità delle finiture dell'unità e del fabbricato considerati, mentre si contraddistinguerà con una classe di merito più bassa (ovvero un numerale fra i minori disponibili per la categoria considerata) un'unità immobiliare di vecchia costruzione, ubicata in un vecchio fabbricato, dotato di finiture degradate.

P

PRATICA

PROBLEMI
TECNICI

351

IMMOBILI
& PROPRIETÀ
n. 6/2004