

IL VALORE "CATASTALE" DEGLI IMMOBILI

Il valore "catastale" di un immobile è derivato convenzionalmente dalle rendite catastali.

Di norma tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione e di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione, in percentuale, di tutte le imposte indirette quali l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e catastale, l'imposta sulle successioni e donazioni, l'IVA, l'INVIM e, dalla sua entrata in vigore, l'ICI.

Ora anche il costo del FASCICOLO DEL FABBRICATO viene determinato facendo riferimento a tale valore. Di seguito sarà illustrata la procedura corretta per calcolarne l'ammontare.

METODO DI CALCOLO DEL VALORE "CATASTALE" DI UN IMMOBILE (D.M. 14 DICEMBRE 1991)

Il primo dato da accertare è la nuova rendita catastale dell'immobile, entrata in vigore con decorrenza 1 gennaio 1992, che è ottenuta analiticamente dal prodotto tra il numero dei **vani**, per immobili della categoria "A" che riguardano gli immobili con destinazione residenziale o ufficio, dal totale dei **mc**, per immobili della categoria "B" con destinazione abitazioni collettive ed altro, o dal totale dei **mq**, per immobili della categoria "C" ad uso commerciale, artigianale e così via, e la nuova tariffa d'estimo a vano, mc o mq, indicata nei prospetti annessi al D.M. 27 settembre 1991.

La citata tariffa d'estimo varia a seconda della zona censuaria in cui l'immobile è ubicato, della sua categoria di appartenenza e della sua classe.

Questi dati (zona censuaria, categoria, classe, consistenza, rendita catastale), se l'immobile risulta già censito, determinati dall'Ufficio Tecnico Erariale della provincia dove l'immobile è ubicato e censito, si possono conoscere tramite una "visura" da effettuarsi presso gli uffici del Catasto. Quando l'immobile non risulta ancora censito perché di nuova costruzione o perché recentemente variato nella sua consistenza, qualità o natura, si dovranno determinare dei valori "presunti", attendendosi alle seguenti indicazioni:

- il **numero dei vani** corrisponde al numero dei locali utili, considerando gli accessori diretti (corridoi, ingressi, bagni, ripostigli ecc.) un terzo di vano ciascuno e gli accessori complementari (cantine, soffitte, stenditoi ecc.) un quarto di vano ciascuno, ricordando che l'ampiezza di un vano non deve superare in genere i 15/20 mq. Il risultato così ottenuto deve essere arrotondato al mezzo vano;
- il calcolo della **volumetria** espressa in mc si esegue diversamente a seconda che l'unità immobiliare comprenda un intero fabbricato ovvero sia solamente parte di esso: nel primo caso la consistenza è data dal volume, vuoto per pieno, delle parti situate sopra e sotto il livello del suolo; nel secondo caso la consistenza si ottiene moltiplicando la superficie utile di ciascun vano per l'altezza media dello stesso misurata tra pavimento e soffitto;
- il totale della **superficie** espressa in metri quadrati si ottiene calcolando la superficie libera (cioè di calpestio) di ciascun locale (principale ed accessorio) facente parte dell'unità immobiliare, fatta eccezione solamente per la categoria C/1 (negozi e botteghe) ove i locali accessori (retro, ripostigli, servizi ecc.) vanno computati con una superficie ragguagliata alla loro redditività rispetto al locale principale;
- le **zone censuarie** sono le parti di territorio tra loro assimilabili con riferimento alle unità immobiliari esistenti per l'ubicazione, per le caratteristiche ambientali, per la tipologia e per l'epoca di costruzione. A Roma esistono sette zone, ordinate dalle più centrali a quelle più periferiche.
- la **categoria** è desunta dalla "Tabella delle categorie" in relazione all'uso al quale l'immobile è destinato (sono designate con le lettere A, B, C, D ed E, per i dettagli vedere i riquadri riportati più avanti);
- la **classe** è stabilita in funzione dell'ubicazione, della vetustà e della redditività dell'immobile: se l'immobile è recente e si trova in una zona interessante (posizione panoramica servita da infrastrutture) la sua classe sarà alta (per es.: nella categoria A/2 della zona censuaria sesta di Roma la classe varia da un minimo pari a 1 ad un massimo pari a 9).

Per quanto concerne gli immobili con categoria "D" (immobili a destinazione speciale) ed "E" (immobili a destinazione particolare) l'ammontare della nuova rendita viene attribuita per stima diretta

Il valore "catastale", una volta ricavata la rendita catastale, si ricava dal prodotto tra quest'ultima e un apposito coefficiente moltiplicatore che risulta essere:

- Moltiplicatore pari a **100** volte: immobili appartenenti alle categorie A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11 (tutte le tipologie di abitazione); B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8 (locali ad uso collettivo) e C/2, C/3, C/4, C/5, C/6, C/7 (locali commerciali ed artigianali ad esclusione dei negozi).
- Moltiplicatore pari a **50** volte: immobili appartenenti alla categoria A/10 (uffici) ed alla categoria D (immobili a destinazione speciale).
- Moltiplicatore pari a **34** volte: immobili appartenenti alla categoria C/1 (negozi e botteghe) ed alla categoria E (immobili a destinazione particolare).

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

Categoria	Tipo di immobile
A/1	Abitazioni di tipo signorile.
A/2	Abitazioni di tipo civile.
A/3	Abitazioni di tipo economico.
A/4	Abitazioni di tipo popolare.
A/5 ^(*)	Abitazioni di tipo ultrapopolare.
A/6 ^(*)	Abitazioni di tipo rurale.
A/7	Abitazioni in villini.
A/8	Abitazioni in ville.
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici.
A/10	Uffici e studi privati.
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (trulli, rifugi di montagna, baite ecc.).

B/1	Collegi e conviti, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, caserme.
B/2	Case di cura ed ospedali.
B/3	Prigioni ed riformatori.
B/4	Uffici pubblici.
B/5	Scuole, laboratori scientifici.
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie.
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.
B/8 ^(*)	Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

C/1	Negozi e botteghe.
C/2	Magazzini e locali deposito.
C/3	Laboratori per arti e mestieri.
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative.
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.
C/7	Tettoie chiuse ed aperte.

^(*) In corso di soppressione ai sensi del D.M. n. 3/1003 del 18.03.1991 attuativo della legge n. 472 del 30.12.1989.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Categoria	Tipo di immobile
D/1	Opifici.
D/2	Alberghi e pensioni
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili.
D/4	Case di cura ed ospedali.
D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione.
D/6	Fabbricati e locali per esercizio sportivi (con fini di lucro).
D/7	Fabbricati costituiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10 ^(*)	Residence, anche se gestiti in multiproprietà
D/11 ^(*)	Scuole private ed immobili che rispondano alla normativa prevista per l'esercizio di tale attività
D/12 ^(*)	Posti barca nei porti turistici e stabilimenti balneari in regime di concessione demaniale.

^(*) In corso di istituzione ai sensi del D.M. n. 3/1003 del 18.03.1991 attuativo della legge n. 472 del 30.12.1989.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Categoria	Tipo di immobile
E/1	Stazione per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
E/7	Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzione nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

ALLEGATI *(fare clic sugli allegati per scaricarli)*

- 1) Modello di richiesta di rendita
- 2) Planimetria con classificazione zone Censuarie di Roma
- 3) Categoria, classe e tariffa della zona censuaria 1 e 2 Comune di Roma
- 4) Categoria, classe e tariffa della zona censuaria 2 , 3 , 4 Comune di Roma
- 5) Categoria, classe e tariffa della zona censuaria 4 , 5 , 6 Comune di Roma
- 6) Categoria, classe e tariffa della zona censuaria 6 , 7 Roma, Affile, Agosta, Albano Laziale