CON IL PATROCINIO di:

Amministrazione Provinciale di Bergamo

Amministrazione Comunale di Bergamo

Camera di Commercio di Bergamo

Regione Lombardia

LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

di Bergamo e provincia

7ª edizione

2001

Anno 7° - N. 1 - Spedizione in Abb. postale 50%

FIAIP

CONFEDILIZIA

APPE

FIMAA

ascom COMMERCIO TURISMO SERVIZI confcommercio BERGAMO

EDINORD
INIZIATIVE EDITORIALI E COMUNICAZIONE

COME CAMBIA IL CATASTO EDILIZIO URBANO

di Francesco Finazzi

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 marzo 1988, 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 1966, n.662.

Con questo decreto, il Ministero delle finanze ha confermato la volontà a riformare il Catasto Edilizio Urbano, riforma peraltro già iniziata con il D.P.R. n.604/1973.il Ministero delle Finanze riformando il Catasto intende modificare il vetusto sistema dell'attribuzione della rendita catastale degli immobili, che si otteneva mediante il prodotto tra il numero dei vani, per immobili della categoria "A" con destinazione residenziale o ufficio, dal totale dei mc per immobili della categoria "B" con destinazione abitazioni collettive, o dal totale dei mq per immobili della categoria "C" con destinazione locali uso commerciale od artigianale e le tariffe d'estimo a vano, mc, o mq indicata nei prospetti annessi al D.M. 27/09/1991.Con un più appropriato sistema di calcolo, che riesca ad attribuire al valore catastale dei beni un valore per ogni singolo immobile il più prossimo possibile al valore del mercato immobiliare. Per affrontare tale riforma il Ministero dal 2 gennaio 1999 ha ufficialmente insediato in tutta Italia le Commissioni Censuarie Provinciali e la Commissione Censuaria Centrale, organismi che dovranno definire i criteri e i metodi attraverso i quali si provvederà alla totale riclassificazione dell'intero patrimonio immobiliare nazionale. L'entrata in vigore ufficiale della riforma era stabilita per il 1 gennaio 2000 ma come era presumibile sin dall'inizio, tale data avrebbe avuto uno slittamento a causa della grande mole di lavoro per gli addetti, impossibile da realizzare in cosi breve tempo. Gli articoli contenuti nel regolamento di riforma sono 15 e prevedono: Art.1. Revisione delle zone censuarie. Art.2. Articolazione del territorio comunale in microzone. Art.3. Determinazione dell'unità di consistenza. Art.4 Revisione dei quadri di qualificazione e classificazione. Art.5. Revisione delle tariffe d'estimo. Art.6. Intervento dei comuni vel procedimento di determinazione delle tariffe d'estimo. Art.7. Revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale. Art.8. Revisione dei criteri di classamento. Art.9. Revisione del classamento. Art.10. Composizione delle commissioni censuarie provinciali. Art.11. Disposizioni in materia di commissione censuaria centrale. Art.12. Disposizioni transitorie. Art.13. Decorrenza. Art.14. Norme abrogate. Art.15. Norma finale. Oltre ai citati articoli vi sono poi tre allegati, allegato "A" Norme tecniche per la definizione delle microzone. Allegato "B" Quadro generale delle categorie. Alleato "C" Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. (GRUPPI R, P, T).

In sintesi, possiamo concentrare la nostra attenzione su:

1. Revisione delle zone censuarie: sarà infatti realizzata una nuova suddivisione dell'intero territorio in zone censuarie con caratteristiche di omogeneità di territorio, ed in microzone all'interno delle precedenti, caratterizzate in particolare dal profilo ambientale, storico, urbanistico-infrastrutturale, e socio economico.
2. Nuovo 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.

LISTINO IM

R/2 - Abitaz
R/3 - Abitaz
R/4 - Posti a
Gruppo P (
P/1 - Unità i
P/2 - Unità i
P/3 - Unità i
P/4 - Unità i
P/5 - Unità i
Gruppo T (
T/1 - Negozi
T/2 - Magaz
T/3 - Fabbric
T/4 - Pensio
T/5 - Autosil
T/6 - Stalle,
T/7 - Uffici,
UNITA' IM
Gruppo V (
V/1 - Stazion
V/2 - Stabili
V/3 - Fiere p
V/4 - Fabbric
V/5 - Ospeda
V/6 - Fabbric
V/7 - Unità i
Gruppo P, p
alle altre cate
Gruppo Z (U
Z/1 - Unità i
Z/2 - Unità i
Z/3 - Unità i
Z/4 - Unità i
Z/5 - Unità i
Z/6 - Unità i
Z/7 - Stazion
Z/8 - Posti ba
Z/9 - Edifici
Z/10 - Unità
R e T, per la
destinazione,
3. Criteri ge
(consistenza

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 servizi 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.
UNITA' 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, con 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.

3. Criteri generali per la determinazione della superficie catastale degli immobili

(consistenza catastale espressa in mq per i gruppi R, P, T.)

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, si procederà sinteticamente come nello schema di seguito riportato, sintesi del allegato C del D.P.R. in questione:

CATEGORIE	PERCENTUALI DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE PER DETERMINARE LA CONSISTENZA CATASTALE							
	VANI PRINCIPALI	VANI ACCESSORI	VANI ACCESSORI INDIRETTI		BALCONI E TERRAZZE			
					COMUNICANTI		NON COMUNICANTI	
			COLLEGATI	NON COLLEGATI	FINO A MQ 25	OLTRE	FINO A MQ 25	OLTRE
R/1 - R/2 - R/3	100%	100%	50%	25%	30%	10%	15%	5%
R/4	100%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
P/1-P/2-P/3-P/4-P/5	100%	50%	25%	10%	10%	10%	10%	10%
T/1-T/2-T/3-T/4-T/5	100%	50%	50%	25%	10%	10%	10%	10%
T/6	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
T/7	100%	100%	50%	25%	10%	10%	10%	10%
Da V/1 a V/7		Rendita determinata con stima diretta						
Da Z/1 a Z/10		Rendita determinata con stima diretta						

Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie dei vani principali + vani accessori, e del 2% 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 dei vani principali + vani accessori. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, dette pertinenze non sono computate.

4. Revisione della qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari.

Il procedimento per stabilire il quadro generale di tutte le categorie esistenti e il numero di classi di merito a loro attribuibili, sarà realizzato dagli uffici del territorio mediante i criteri contenuti nelle note degli allegati al D.P.R. con un numero crescente da 1 per le meno pregiate ad un numero n crescente per le più pregiate.

5. Nuove tariffe d'estimo

Il calcolo sarà effettuato considerando "la redditività media ordinaria" e "il valore medio di mercato" considerando che per la prima, la redditività sarà calcolata dal reddito lordo ricavabile dai canoni di locazione di ciascuna unità meno le detrazioni (spese a carico del proprietario) per il secondo gli uffici competenti dovranno trarre riferimento dai dati forniti dall'O.V.I.(osservatorio dei valori immobiliari), dai borsini immobiliari, dalle indicazioni fornite dai comuni, o da indagini dirette effettuate dagli uffici addetti.

CERCHI LAVORO? per i tuoi annunci gratuiti

è in edicola la nuova edizione

CITTA' in tasca

BERGAMO LAVORO

annunci@edinord.net - www.edinord.net - Tel 035 249075