

TIPOLOGIE CATASTALI

maggio 2006

LE CATEGORIE DEL CATASTO FABBRICATI

I gruppi di categorie che rappresentano il patrimonio immobiliare urbano sono cinque, si distinguono in immobili a destinazione ordinaria e immobili a destinazione speciale e particolare. Quello che segue è l'elenco delle attuali categorie; per ogni categoria segue una breve descrizione delle caratteristiche ordinarie dettate dalle circolari e note del Catasto: Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.; nota C1/1022/94 della Direzione Centrale del Catasto e dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.; Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 (salvo che non sia indicato altrimenti), che ne hanno ridefinito alcune caratteristiche, rispetto all'impianto del catasto, a seguito della prima revisione degli estimi.

DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE CATASTALI

Immobili a destinazione ordinaria

GRUPPO "A"

(Unità immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili)

Nell'assegnare le uu.ii. a queste categorie si deve badare che essendo la qualificazione dei tipi relativi variabile da luogo a luogo, essa deve corrispondere al significato che ha localmente e che inoltre l'assegnazione a determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna uu.ii. risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale o alle destinazioni che la parte richiede.

A/1 - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE

Unità immobiliari costituite da un unico fabbricato o comprendenti almeno un intero piano. Di solito sono in ottima posizione centrale o eccentrica, isolata o se contigue, con ampio spazio circostante, dotato di verde ed eventuale parcheggio auto. Hanno affaccio su strada principale, su piazza o verde pubblico.

In alcuni casi possono far parte di questa categoria anche miniappartamenti ricavati dal frazionamento di ville, qualora si trovino in posizioni di particolare pregio o prestigio. Nei fabbricati cui appartengono le abitazioni di tipo signorile ai piani sottostanti è ammessa la compresenza delle categorie C/6, C/1, A/10 o D/5 (magazzini e laboratori).

Hanno caratteristiche costruttive tali che spiccatamente si differenziano da tutte le altre uu.ii., sia per la solidità, conservazione e manutenzione delle strutture murarie e sia perché costituite da un gran numero di vani alcuni dei quali di grande ampiezza.

La dotazione di impianti è completa o esuberante. Sono dotate di spazio verde, di parcheggio auto, di eventuale guardiola custode, sale riunione, ecc.

Le parti esterne del fabbricato sono ben rifinite: piastrelle o marmo o pietra naturale con intonaco resino-plastica. Infissi e serramenti in legno di pregio. Atrio e scale in marmo o pietra naturale o cotto pregiato. I vani di queste uu.ii. sono sempre ben aerati ed illuminati e con finimenti lussuosi o per lo meno ricchi: bagni e cucina piastrellati.

Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Unità immobiliari costituite da appartamenti ben rifiniti e decorosi sia nelle parti esterne (facciate semplici ma piacevoli, ingressi più o meno ampi, scale comode e luminose, ecc.) che nelle interne (pavimenti in buon materiale, coloriture e tappezzerie discretamente ben rifinite, infissi in legno ben connessi e di lavorazione accurata, ecc.).

Queste uu.ii., specialmente alle alte classi, hanno i vani ben disimpegnati, con minimo due camere più servizi, ben aerati ed illuminati e sono munite di impianti fissi di riscaldamento, ascensore (oltre il terzo piano), citofono e bagno.

In detta categoria rientrano altresì i fabbricati "a schiera" da non comprendere nelle classi minime.

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria.

Nelle località a vocazione turistica possono essere classificate in A/2 anche abitazioni prive di riscaldamento.

Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A/3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti.

Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria

Si trovano generalmente nei grandi centri e costituiscono o grandi isolati a più piani con molti alloggi di tre o quattro vani ciascuno ovvero casette a uno o due piani con pochissimi alloggi.

Hanno esposizione prevalente alquanto insoddisfacente.

Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A/4 - ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, e se nelle ultime classi questi impianti esistono, sono sempre molto semplici e di tipo comunissimo. Hanno finiture semplici, anche rustiche.

Nei piccoli centri, tali unità costituiscono a volte un unico fabbricato con finimenti rustici, mentre invece in città si compongono di piccoli appartamenti situati o in caseggiati a carattere popolare, ovvero in fabbricati di aspetto civile, ma in tal caso posti agli ultimi piani e con prospetto sul cortile.

Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti.

Possono ritenersi compatibili con la categoria, sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di ville e villini (quindi in zona rurale), le unità immobiliari costruite in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle isolate e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità, a condizione che le caratteristiche costruttive e di rifinitura siano di modesto livello e la dotazione di impianti e servizi limitata.

Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A/5 - ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Con la Circolare n. 5 del 14 Marzo 1992 la categoria A/5 (come pure la A/6) è stata annullata, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Rimangono quelle già esistenti nella banca dati catastale, che vengono variate di categoria in occasione della prima variazione.

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà".

A/6 - ABITAZIONI DI TIPO RURALE

Come le abitazioni del tipo ultrapopolare (A/5), entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative

ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità vengono adeguate alle minime condizioni abitative - e, quindi, meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e, quindi, per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni: categoria A/4.

A/7 - ABITAZIONI IN VILLINI

Costruzioni isolate a pianta irregolare, piacevoli alla vista, costituite da una o due unità immobiliare con vani di dimensione media ben disimpegnati ed aerati. Sono provvisti di impianti completi e accessori e quasi sempre sono circondate da cortile ampio o verde. Rifiniture interne di discreto pregio con pareti interne rivestite in piastrelle nei bagni e cucina.

Di regola si trovano alla periferia dei concentrici più importanti, e nei piccoli comuni, in posizione amena per villeggiatura.

L'abitazione in villini (A/7) ha un numero di vani mai inferiore a tre più cucina e servizi.

Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali.

In detti fabbricati è ammessa la compresenza di soli C/6 e C/7.

Qualora l'affaccio di queste unità avviene su zone inquinate o a scarso apprezzamento insediativo si accerterà l'u.i. nella classe minima.

Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A/8 - ABITAZIONI IN VILLE

Costruzioni isolate e costituite di una sola unità immobiliare, più o meno lussuosa, ma sempre con finimenti ricchi. Hanno impianti completi e sono provviste di tutte le dipendenze ed accessori.

Sono costituite da un numero elevato di vani con rifiniture interne di discreto pregio con pareti interne rivestite in piastrelle nei bagni e cucina.

Sono ubicate generalmente nella periferia dei centri più importanti oppure in campagna in zone di villeggiatura circondate da abbondante verde (parco, giardino, cortile).

Ad eccezione delle ville situate in zone ricercate dei piccoli comuni, utilizzate per villeggiatura, tutte le altre servono sempre ad uso padronale.

In detti fabbricati è ammessa la compresenza di soli C/6 e C/7.

Se ubicate in zone inquinate si inserirà nella classe minima.

Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A/9 - CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI E STORICI

Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e i volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, costituiscono una sola unità immobiliare. E', però, compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

A/10 - UFFICI E STUDI PRIVATI

Uffici privati open space. Dette unità immobiliari sono caratterizzate dalla presenza di ampie superfici da attrezzare con pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'ufficio. Sarà però opportuno individuare la superficie del vano medio, abitualmente definita in sede di modulazione degli spazi, ed integrare opportunamente il quadro delle unità tipo.

Scuole private (Commissione tributaria Centrale sez.18.a - 14 gennaio 1977), agenzie assicurative, laboratori professionali (per esempio gabinetti medici ubicati nei piani elevati, laboratori odontotecnici, laboratori per analisi, ecc.)

A/11 - ABITAZIONI E ALLOGGI TIPICI DEI LUOGHI

Per esempio baite, baracche in zone terremotate, chalet, dammusi, nuraghi, rifugi di montagna, sassi, trulli, ecc.

GRUPPO "B"

(Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)

B/1 - COLLEGI E CONVITTI.

Educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.

B/2 - CASE DI CURA E OSPEDALI.

poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a sanatori antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc.

B/3 - PRIGIONI E RIFORMATORI.

B/4 - UFFICI PUBBLICI.

Compresi gli uffici vescovili e parrocchiali adibiti a uffici e costituenti unità immobiliari indipendenti.

B/5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI.

Osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc.

B/6 - BIBLIOTECHE

Pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9; circoli ricreativi. Questi ultimi sono da assegnare alla categoria B/6 quando il circolo ricreativo non ha fine di lucro e, in quanto tale, è assimilabile alle unità immobiliari adibite ad attività culturali. Quando, invece, hanno fine di lucro dovranno essere dichiarati con la categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa e cioè: abitazione, magazzino, negozio, ufficio privato, ecc.

B/7 - CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI.

Quando la cappella privata è annessa ad abitazione, non costituisce separata unità immobiliare e va, pertanto, computata nella consistenza dell'unità immobiliare di cui fa parte, a meno che non abbia accesso diretto da strada, cortile, androne, giardino, ecc.; se la cappella privata, oltre a essere adibita all'esercizio pubblico dei culti, ha le caratteristiche proprie all'uso specifico cui è destinata si assegna alla categoria E/7 e si assoggetta o meno alla determinazione della rendita catastale, secondo che sia ceduta in affitto o gratuitamente.

B/8 - MAGAZZINI SOTTERRANEI PER DEPOSITO DERRATE.

La categoria B/8 rappresentava i magazzini sotterranei adibiti alla conservazione delle derrate alimentari. Tale destinazione non è più riscontrabile nella ordinarietà e, pertanto, le unità censite nella categoria dovranno trovare appropriata collocazione nella categoria del gruppo 'C', in relazione all'uso cui sono destinate.

GRUPPO "C"

(Unità immobiliari comprendente i locali di uso terziario e commerciale)

C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE.

I locali occupati da barbieri, modiste, orologiai, nonché gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le esattorie delle imposte dirette, le agenzie bancarie o assicurative, le biglietterie, le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ambulatori medici, ecc. posti in comuni locali che hanno ingresso diretto dalla strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega, i locali adibiti ad esposizione o a "*music-store*" ed in genere quei singoli o gruppi di locali - costituenti unità immobiliari - dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc.

C/2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO.

Fienili agricoli e non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione; quei locali dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti per mostre (vetrine). Generalmente i locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito, apprestamenti per mostre.

C/3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI.

Anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come, ad esempio, una falegnameria con tettoia per deposito legnami o dei locali utilizzati per la lavorazione artigianale del marmo; caseifici, forni da pane, macelli e molini di scarsa importanza economica e quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni ed anche non presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge, senza tener conto dell'entità del reddito dell'industria in essi locali esercitata; officine per la riparazione di autoveicoli; impianti per lavaggio autovetture, se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con esclusione di impianti fissi nei locali; le porzioni di stazioni di servizio adibite ad autofficine e/o autolavaggio chiuso, con idonea attrezzatura e relativa area asservita; tutti quei locali nei quali gli artigiani (p.e. i fabbri, falegnami, ecc.) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti.

"Questi locali adibiti a laboratori artigianali sono normalmente ubicati in periferia o nel corpo della città e solo eccezionalmente in località centrali. Di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l'artigiano lavori non soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico."

C/4 - FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI.

Compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro, ricreatori religiosi; costruzioni destinate all'esercitazione dei pompieri; sale per ginnastica, locali e fabbricati per dopolavoro.

In ogni caso **non** le palestre private a fine di lucro.

C/5 - STABILIMENTI BALNEARI E DI ACQUE CURATIVE.

(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

In parole povere: le colonie. Gli stabilimenti balneari a fine di lucro vanno accampionati in D/8.

C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE.

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse. Queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e se non rientrano nell'art. 10 della legge 11 ago-sto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514.

C/7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE.

Lavatoi pubblici coperti; posti auto su aree private coperte o su piani "pilotis". Queste ultime unità immobiliari, caratterizzate da spazi - delimitati con segnaletica a terra - ricavati su aree o spazi coperti privati, quali i piani "pilotis", e che venivano censite nella categoria C/6, troveranno collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

GRUPPO "D"

(Comprendente le categorie speciali a fine produttivo o terziario)

D/1 - OPIFICI.

Fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione, ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (ad esempio una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.), o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture per l'attività di ricovero delle stesse); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè, quando, per le condizioni di fatto, si possono, loro riconoscere le caratteristiche di opifici.

D/2 - ALBERGHI E PENSIONI.

Villaggi turistici; case di riposo o pensionati per anziani; locande.
(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge)

D/3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI, SPETTACOLI E SIMILI.

Arene, discoteche, parchi giochi, parchi zoo e zoosafari.
(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge).

D/4 - CASE DI CURA E OSPEDALI, POLIAMBULATORI (QUANDO ABBIANO FINE DI LUCRO)

D/5 - ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONE.

Limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che devono rientrare, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente (non occasionale) nella zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato, in una delle categorie dei gruppi A (p.e. A/10) o C (p.e. C/1).

(quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge).

D/6 - FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI.

Sale per bowling, stadi e piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (p.e.: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando abbiano fine di lucro); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili.

(quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della Legge ed abbiano fine di lucro).

D/7 - FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI.

Per esempio un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato perché da esso distaccato. Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali e i locali per deposito di attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata, gli impianti per lavaggio auto se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempreché non rientrino a far parte delle stazioni di servizio; le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale; aree di deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini "orizzontali" o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale; le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate "di occupazione" ovvero le "industrie estrattive" (quelle cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti).

D/8 - FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI.

Sono compresi in essi: le aree per deposito di rottami o inerti, porti turistici, ecc. qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio; capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli; campeggi; fiere; spazi espositivi; mostre; mercati; compendi commerciali; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali come i grandi magazzini di supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali; autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi "a raso" di tipo pubblico; parcheggi a pagamento su aree private; i posti barca nei porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali - ancorché in regime di concessione demaniale - e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo; serre, nel caso in cui la loro funzione sia di solo stoccaggio di piante e fiori, anche se in stato vegetativo, in quanto è preminente l'attività commerciale.

D/9 - EDIFICI GALLEGGIANTI O SOSPESI, ASSICURATI A PUNTI FISSI DEL SUOLO, PONTI PRIVATI SOGGETTI A PEDAGGI.

D/10 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE.

Nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche sia tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazione di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera "protezione" di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, ecc.), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche.

Sono riconosciute rurali le costruzioni, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni, che servono:

- a) all'abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico, sempre che le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate;
- b) al ricovero degli animali di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 3215;
- c) alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la

coltivazione;

d) alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione di cui alla lett. c) del comma 2 dell'articolo 3216.

L'agriturismo. I requisiti essenziali, oggettivi e soggettivi, che configurano e caratterizzano l'attività di agriturismo sono:

- l'esistenza di un'azienda agricola condotta da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 c.c.;
- l'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità in strutture interne all'azienda suddetta;
- la prevalenza delle attività agricole (dirette o connesse) rispetto a quella di gestione dell'agriturismo;
- la somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati da materie prime direttamente provenienti dal fondo.

D/11 - SCUOLE PRIVATE.

D/12 - POSTI BARCA NEI PORTI TURISTICI.

costituiti da ben delimitati specchi d'acqua, sui quali vengono esercitati diritti reali ancorché in regime di concessione demaniale, caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo al molo (anche di tipo galleggiante) l'allaccio alla fornitura di acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di deposito di uso esclusivo.

Nella stessa categoria andranno censiti gli stabilimenti balneari, oggetto di concessione demaniale, che hanno fine di lucro.

Si noterà che alcune categorie del gruppo D ripetono le definizioni di altre categorie dei gruppi precedenti: D/4 e B/2, D/6 e C/4, D/7 e C/3, D/8 e C/1.

Ciò che distingue le categorie del gruppo D da quelle del gruppo C è la presenza d'impianti fissi e la loro caratteristica di poter essere modificate nella destinazione solo con radicali lavori di trasformazione; mentre le D/4 (le cliniche private) differiscono dalle B/4 in quanto hanno fine di lucro.

È bene ricordare che i locali destinati ad abitazione del personale di custodia degli immobili di categoria D (con la sola eccezione degli alloggi per i guardiani delle dighe) devono sempre essere dichiarati separatamente dall'azienda, come unità immobiliari appartenenti al gruppo A.

GRUPPO "E"

(Comprendente le categorie particolari a uso pubblico o di interesse collettivo)

E/1 - STAZIONI PER SERVIZI DI TRASPORTO TERRESTRI, MARITTIMI E AEREI ED IMPIANTI DI RISALITA IN GENERE.

stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.

E/2 - PONTI COMUNALI E PROVINCIALI SOGGETTI A PEDAGGIO, NONCHÉ PASSI VOLANTI IN PROSECUZIONE DI STRADE PUBBLICHE.

(esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/3 - COSTRUZIONI E FABBRICATI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE.

Edicole per giornali, i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale di aspetto di tranvie; le stazioni autotranviarie; le stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti e lubrificanti dotati di area scoperta pertinente di eventuale autolavaggio (a spazzole rotanti), di chiosco, di piccolo locale di deposito, nonché di locale per una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori; tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni di Enti Comunali di Assistenza, pese pubbliche, gli orinatori pubblici (vespasiani); gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro.

E/4 - RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE.

Per mercati, per posteggio bestiame, ecc. tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico; aree attrezzate a sosta per caravan, senza fine di lucro; l'unità immobiliare destinata a fiera costituita soprattutto da aree scoperte, di volta in volta appositamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, attrezzate unicamente con semplici costruzioni destinate a soddisfare le esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, etc.). Solo in tale fattispecie, che rappresenta una naturale evoluzione del concetto di "recinto", l'unità immobiliare è censita nel gruppo E ed in particolare nella categoria E/4.

(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati).

E/5 - FABBRICATI COSTITUENTI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE

(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati).

E/6 - FARI, SEMAFORI, TORRI PER RENDERE DI USO PUBBLICO L'OROLOGIO COMUNALE.

(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati).

E/7 - FABBRICATI DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI ANCHE SE DI PROPRIETÀ DI PRIVATI, PURCHÉ ABBIANO LE CARATTERISTICHE PROPRIE ALL'USO SPECIFICO CUI SONO DESTINATI.

Quando detti fabbricati sono di proprietà di privati si assoggettano o meno alla determinazione della rendita catastale secondo che siano ceduti in affitto o gratuitamente.

(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati)

E/8 - FABBRICATI E COSTRUZIONI NEI CIMITERI, ESCLUSI I COLOMBARI, I SEPOLCRI E LE TOMBE DI FAMIGLIA.

(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati).

E/9 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE NON COMPRESI NELLE CAT. PRECEDENTI DEL GRUPPO E.

Ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani (quando la loro gestione non configura fonte reddituale); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc.

(esenti permanentemente dalla imposta fabbricati)

GRUPPO "F"

Le entità urbane di tipo F sono state istituite contemporaneamente alla procedura DOCFA per identificare quei casi in cui l'u.i. non produce reddito. Sono tipologie sempre esistite, ma che sono state codificate per permettere alla macchina di riconoscerle.

Il gruppo F non ha alcuna rendita catastale, non deve essere mai rappresentato in planimetria, ma sempre e solo sull'elaborato planimetrico. È composto dalle categorie:

F/1 - AREE URBANE.

Aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente agli altri gruppi.

F/2 - UNITÀ COLLABENTI.

Si tratta delle unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito. Per queste unità è necessaria una relazione tecnica che sia breve, ma non lapidaria, contenente i dati del tecnico dichiarante; gli identificativi catastali dell'u.i.; la descrizione dello stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture, le dotazioni tecnologiche e lo stato di manutenzione; documentazione fotografica (consigliabile, ma non obbligatoria). Non è consentito dichiarare unità collabenti partendo da unità già denunciate, quindi è possibile presentare un'u.i. in F/2 solo con documenti di ACCATASTAMENTO, ma mai in variazione. Il solo modo di intervenire con DOCFA su u.i. divenute inagibili è la DEMOLIZIONE TOTALE.

F/3 - UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Si tratta di u.i. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione. Si ricorre a questa categoria, in genere, quando è necessario fare una compravendita prima dell'ultimazione del fabbricato. Anche

in questo caso deve essere allegata una breve relazione tecnica, contenente: i dati del tecnico dichiarante; gli identificativi catastali dell'u.i.; la descrizione dei lavori eseguiti; seguiti dalla dichiarazione "in vista di una sua utilizzazione per atti traslativi o per altra funzione giuridica".

F/4 - UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE.

Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione. Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute, ecc. Anche per questa categoria si richiede una breve relazione tecnica.

F/5 - LASTRICI SOLARI.

Qualora una ditta diversa da quella del piano sottostante intenda sopraelevare, si istituisce il lastrico solare per poter procedere alla compravendita del lastrico stesso.