

# Categorie catastali

L'appartenenza di un immobile ad una determinata categoria catastale sono: la qualificazione, la destinazione e la consistenza.

## La qualificazione

Serve ad individuare le categorie di appartenenza per ciascuna zona censuaria. Gli elementi che contribuiscono alla formazione della categoria dell'immobile sono la destinazione e le sue caratteristiche di costruzione. Generalmente gli immobili urbani sono suddivisi in tre macro categorie:

- Immobili a destinazione ordinaria;
- Immobili a destinazione speciale;
- Immobili a destinazione particolare.

## Destinazione ordinaria

Gli immobili appartenenti a questa categoria sono ripartiti in tre gruppi A,B,C.

### I - Immobili a destinazione ordinaria

#### Gruppo A

##### **A/1** Abitazioni di tipo signorile

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

##### **A/2** Abitazioni di tipo civile

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

##### **A/3** Abitazioni di tipo economico

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

**A/4** Abitazioni di tipo popolare

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

**A/5** Abitazioni di tipo ultra popolare

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

**A/6** Abitazioni di tipo rurale**A/7** Abitazioni in villini

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

**A/8** Abitazioni in ville

Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

**A/9** Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È 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

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

**A/11** Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...

## **Gruppo B**

**B/1** Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme

**B/2** Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)

**B/3** Prigioni e riformatori

**B/4** Uffici pubblici

**B/5** Scuole e laboratori scientifici

**B/6** Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9

**B/7** Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto

**B/8** Magazzini sotterranei per depositi di derrate

## **Gruppo C**

**C/1** Negozi e botteghe

**C/2** Magazzini e locali di deposito

**C/3** Laboratori per arti e mestieri

**C/4** Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)

**C/5** Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)

**C/6** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

**C/7** Tettoie chiuse od aperte

## **II - Immobili a destinazione speciale**

### **Gruppo D**

**D/1** Opifici

**D/2** Alberghi e pensioni (con fine di lucro)

**D/3** Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)

**D/4** Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)

**D/5** Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)

**D/6** Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con 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.

**D/8** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

**D/9** Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.

**D/10** Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

## **III - Immobili a destinazione particolare**

### **Gruppo E**

**E/1** Stazioni 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'esercizio pubblico dei culti.

**E/8** Fabbricati e costruzioni 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.

#### **IV - Entità urbane**

##### **Gruppo F**

**F/1** Aree urbane.

**F/2** Unità collabenti (Quelle unità che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito. Es: unità fatiscenti o inagibili).

**F/3** Unità in corso di costruzione.

**F/4** Unità in corso di definizione.

**F/5** Lastrici solari.

## **Classe e consistenza catastale**

Per classificare un'unità immobiliare bisogna suddividere ogni categoria (A/B/C) in classi. L'appartenenza ad una di queste determina il grado di prestigio e di qualità dell'immobile. La categoria catastale si scinde in diverse classi, che individueranno poi la capacità di reddito dell'unità. La prima classe è meno redditizia e ad essa corrisponderà il top della categoria. Un altro parametro che decreta l'assegnazione e l'appartenenza ad una classe è la consistenza. Il suo valore è espresso dalla somma dei vani catastalmente utili. Per il suo calcolo bisogna tener conto di alcuni parametri importanti, ad esempio per le categorie A/ sono importanti i seguenti elementi:

- Vani principali (camera, cucina, stanza, salone, gallerie e simili);
- Accesso a servizio diretto (bagni, dispense, ripostigli, verande, ingresso, corridoio e simili);
- Accesso a servizio completamente (soffitte, cantine, eccetera);
- Dipendenze (cortili, tettoie aperte, eccetera).