PAT/RFS133-09/09/2026-0716701 - Allegato Utente 2 (A02)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
SERVIZIO VI

ACCELERAMENTO DEI LAVORI DI FORMAZIONE DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

ISTRUZIONE IV

QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E FORMAZIONE DELLE TARIFFE

La presente Istruzione IV sostituisce ed annulla le norme finora emanate sugli stessi argomenti

S O M M A R I O

PARTE PRIMA

PAG.

DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA — DELLA FORMAZIONE DELLE ZONE CENSUARIE 5

PARTE SECONDA

DELLA QUALIFICAZIONE 7

PARTE TERZA

DELLA CLASSIFICAZIONE 9

PARTE QUARTA

DELLA FORMAZIONE DELLE TARIFFE 15

PARTE QUINTA

DEL CONTROLLO DELE TARIFFE 25

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE 29

PARTE PRIMA

DELL'UNITA IMMOBILIARE URBANA DELLA FORMAZIONE DELLE ZONE CENSUARIE

§ 1.

Unità immobiliare urbana.

Le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono nei confronti delle unità immobiliari urbane.

Costituisce unità immobiliare urbana ogni parte d'immobile, intero immobile o complesso d'immobili che, nello stato in cui si trova, è di per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

§ 2.

Zone censuarie.

Le operazioni di qualificazione e classificazione devono essere precedute dallo studio preliminare per la formazione delle zone censuarie.

Ciascuna zona censuaria deve comprendere unità immobiliari urbane, per quanto possibile, uniformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione.

Nel formare le zone censuarie si deve osservare:

a) che ogni zona censuaria deve comprendere territorio situato in un solo comune;

b) che il territorio di un comune deve suddividersi in più zone censuarie solo quando esistano nel comune gruppi di unità, nettamente distinti per ubicazione, che siano notevolmente difformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione;

c) che l'uniformità dei requisiti sopraindicati fra le unità di una stessa zona non deve intendersi in senso assoluto. Pertanto la suddivisione del territorio di un comune in più zone censuarie deve essere giustificata da un grado di difformità delle unità immobiliari urbane nei riguardi dei requisiti stessi notevolmente elevato, tale da essere di immediato e diffuso apprezzamento, tenendo anche conto della importanza del comune.

§ 3.

Suddivisione in zone censuarie.

La suddivisione in zone censuarie sarà eseguita provvisoriamente all'inizio dei lavori, sulla base di studi da farsi prevalentemente al tavolo, e verrà occorrendo migliorata nei particolari e completata durante i lavori successivi.

§ 4.

Denominazione delle zone censuarie.

La zona censuaria si denomina « unica » quando comprende tutto il territorio del Comune; si indica invece con numero *in cifra romana*, progressivo per ciascun comune, quando comprende solo parte del territorio del comune stesso.

In quest'ultimo caso dovranno segnarsi sulla mappa vigente — od, ove manchi, sull'abbozzo di mappa, dopo che sarà stato costruito — le linee di demarcazione delle singole zone.

PARTE SECONDA

DELLA QUALIFICAZIONE

§ 5.

Operazione di qualificazione.

La qualificazione consiste nel distinguere le unità immobiliari urbane di ciascuna zona censuaria secondo le varie loro categorie, ossia secondo le specie essenzialmente differenti, per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare.

§ 6.

Indicazione delle categorie.

Per indicare le unità immobiliari aventi analoga destinazione ordinaria e permanente dovranno usarsi denominazioni e simboli uniformi in tutte le zone censuarie, in base al quadro generale delle categorie formato dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali e riportato in fine della presente Istruzione.

§ 7.

Integrazione del quadro genele delle categorie.

I tecnici incaricati delle operazioni di qualificazione dovranno attenersi rigorosamente alle norme risultanti dal quadro generale delle categorie.

Nei soli casi eccezionali in cui si riscontrano unità immobiliari aventi destinazione ordinaria e permanente non contemplata nel quadro stesso, ovvero aventi caratteristiche intrinseche del tutto singolari rispetto a quelle che ordinariamente individuano le unità immobiliari di uguale destinazione, potranno istituirsi altre categorie oltre quelle descritte nel quadro generale.

Tali aggiunte devono essere approvate dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

§ 8.

Destinazioni non permanenti.

Non si avrà riguardo, per la istituzione di categorie distinte, alle accidentali o passeggere forme di destinazione, le quali non importano lunga durata e non sono in relazione con le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare urbana.

§ 9.

Prospetto di qualificazione.

Per ciascuna zona censuaria si compilerà *un prospetto di qualificazione,* nel quale dovranno indicarsi — adottando i simboli e le denominazioni del quadro generale — le categorie esistenti nella zona stessa.

L'accertamento delle categorie esistenti si fa mediante accurata perlustrazione dell'intero territorio della zona censuaria, tenendo altresì conto delle notizie che le Commissioni Censuarie comunali potranno essere invitate a fornire, nonché di qualsiasi pubblicazione o materiale statistico riguardante la proprietà edilizia nella località.

PARTE TERZA

DELLA CLASSIFICAZIONE

§ 10.

Operazione di classificazione.

La classificazione consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi notabilmente diversi della rispettiva produttività (1).

La produttività si commisura alla relativa *rendita catastale unitaria*, cioè alla rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi d'ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale (2).

§ 11.

Formazione delle classi.

Per la formazione delle classi si deve quindi avere riguardo alle condizioni fisiche ed economiche influenti sia sul reddito lordo unitario sia sulle spese relative, individuando per ciascuna classe le principali caratteristiche che valgono a distinguerle dalle altre.

Le caratteristiche da considerare sono quelle estrinseche delle unità immobiliari e quelle intrinseche: quest'ultime in quanto non se ne sia già tenuto conto nella formazione delle categorie.

Fra le caratteristiche estrinseche sono comprese:

a) l'ubicazione, sia in relazione al genere della località, sia in relazione alla posizione ed al collegamento della località stessa con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici;

b) la salubrità della zona;

---

(1) Di norma si riterranno gradi di produttività notabilmente diversi quelli fra i quali vi sia uno scarto che supera del 20% il minore di essi.

(2) Per le norme relative alla misura della consistenza catastale delle unità immobiliari, vedi Istruzione II, §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16 e l'appendice C della stessa Istruzione II.

c) l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale;

d) la rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni od anche a particolari preferenze da parte di taluni ceti della popolazione;

e) il rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità nel mercato locale;

f) la solvibilità dei locatari, in rapporto al ceto cui appartengono.

Fra le caratteristiche intrinseche sono comprese:

a) l'esposizione prevalente;

b) il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione;

c) le caratteristiche igieniche ed estetiche;

d) l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;

e) le dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali;

f) la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità sono destinate;

g) il costo dei materiali da costruzione, l'altezza dei salari, le prescrizioni delle autorità e le abitudini locali in merito alla manutenzione;

h) l'esistenza ed il costo dei servizi comuni.

§ 12.

Indicazione delle classi.

Nella classificazione delle unità immobiliari deve farsi per ciascuna zona censuaria e per ogni categoria una speciale numerazione progressiva di classe in *cifre arabe*. Alla classe di minor merito si assegna il numero 1.

Qualora fra le unità immobiliari della categoria non si siano riscontrati gradi di produttività sufficientemente diversi per la suddivisione in più classi, si dice che la categoria ha classe *unica* e si adotta come simbolo della classe la lettera *u*.

§ 13.

Unità comprese in una stessa classe.

Ciascuna delle classi in cui viene divisa una categoria può risultare formata tanto da unità immobiliari di caratteristiche fi-

siche ed economiche uniformi o quasi, quanto da gruppi di unità immobiliari con caratteristiche differenti, potendo verificarsi che, per la varia influenza di tali caratteristiche sul reddito lordo e sulle spese relative, il grado di merito di unità immobiliari appartenenti a gruppi diversi risulti uguale o poco differente.

§ 14.

Modalità di esecuzione dell' operazione di classificazione.

Di regola la classificazione sarà fatta simultaneamente con la qualificazione. Perciò nel percorrere il territorio di ciascuna zona censuaria, per eseguire la qualificazione, si assumeranno anche tutti i dati necessari per la classificazione.

Dopo avere acquistata una suffifficiente cognizione delle caratteristiche fisiche ed economiche delle unità immobiliari, si procederà all'identificazione delle unità *migliori* e delle più *scadenti* per ciascuna categoria, per la formazione delle due classi estreme.

Si determinerà poi il numero delle classi intermedie, a seconda del maggiore o minore scarto esistente fra le rendite catastali unitarie ritraibili dalle due classi estreme.

Fra le classi successive deve esistere una differenza ben marcata di caratteristiche. Si trascureranno le piccole differenze difficilmente accertabili, al fine di rendere più sicura l'equa applicazione della classe.

§ 15.

Unità tipo.

Per ogni categoria e classe si procederà alla scelta di unità tipo da servire come termini di confronto per il successivo classamento, e che perciò rivestano le caratteristiche delle unità immobiliari alle quali compete una determinata classe.

Saranno scelte di preferenza come unità tipo quelle unità nelle quali l'usufruimento e la gestione si eserciti, da notevole tempo, con le modalità e secondo le consuetudini locali.

Nel determinare il numero delle unità da scegliersi come tipo per ogni classe, si terrà presente che devono scegliersi tipi pr ciascun gruppo di unità immobiliari della classe avente distinte caratteristiche fisiche ed economiche e si seguirà il criterio di assumere, per ciascuno dei detti gruppi, un numero di unità tipo crescente con la estensione del territorio e con la distribuzione più sparsa delle unità del gruppo nel territorio stesso.

§ 16.

Identificazione e descrizione delle unità tipo.

Ciascuna unità tipo deve essere identificata e descritta nelle sue caratteristiche.

Per l'identificazione si segneranno i dati di ubicazione indicati nel paragrafo 7 dell'Istruzione II nonché, ove possibile, gli elementi con i quali l'unità è accertata nel catasto urbano vigente (partita, ditta, numero della mappa urbana vigente, subalterno, imponibile).

Per la descrizione si segneranno di norma le seguenti caratteristiche, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

— genere della località (signorile, civile, popolare);

— ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);

— collegamento con i servizi pubblici di trasporto (ottimo, buono, deficiente);

— esposizione prevalente (ottima, buona, mediocre, cattiva);

— epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);

— qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);

— stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);

— grado di finimento (ricco, ordinario, semplice e rustico);

— ampiezza media dei vani (grande, media, piccola);

— richiesta sul mercato dei fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta);

— impianti (completi, normali, scarsi, mancanti);

— consistenza catastale.

Nelle singole zone censuarie la descrizione delle unità tipo deve essere adattata alle condizioni locali, trascurando, delle caratteristiche sopraelencate, quelle localmente non influenti sul reddito, ed aggiungendo eventualmente quelle ulteriori caratteristiche delle quali fosse particolare del luogo l'influenza sul reddito stesso (ad esempio esposizione panoramica, piano, ecc.).

§ 17.

Descrizione delle unità tipo della categoria C.

Per le unità scelte come tipo per le classi della categoria C/1 si segneranno, in luogo di quelle indicate nel paragrafo precedente, le caratteristiche seguenti, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

— situazione stradale (grande traffico, medio traffico, scarso traffico);

— ubicazione (centralissima, centrale, media, eccentrica, periferica, suburbana);

— sviluppo su strada (grande, normale, piccolo);

— ampiezza (piccolissima, piccola, normale, grande, grandissima);

— epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);

— qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);

— stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);

— richiesta sul mercato del fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta).

§ 18.

Norme per le categorie dei gruppi D ed E.

Per le categorie dei gruppi D ed E del quadro generale non si esegue la classificazione e non si procede all'assunzione di unità tipo.

PARTE QUARTA

DELLA FORMAZIONE DELLE TARIFFE

§ 19.

Contenuto della tariffa.

Per ciascuna classe delle categorie dei gruppi A, B e C del quadro generale deve determinarsi la relativa *tariffa*, la quale esprime in moneta legale la rendita media ordinaria ritraibile dalle unità immobiliari appartenenti alla classe, al netto delle spese e perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovraimposte e dei contributi di ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale (rendita catastale unitaria).

§ 20.

Determinazione della tariffa.

La tariffa di ciascuna classe si determina ricercando con apposita analisi per un certo numero di unità della classe, la rendita ordinaria ritraibile da ciascuna di esse, al netto delle spese e perdite eventuali ed al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e di contributi di ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale e facendo poi la media dei detti valori.

Le analisi vanno di norma eseguite per tutte le unità scelte come tipo per la classe, nonché per altre unità della classe stessa quando ciò si ritenga necessario affinché la tariffa (media dei valori ottenuti), esprima con sufficiente approssimazione la più probabile rendita unitaria delle unità della classe.

§ 21.

Condizioni di ordinarietà nella ricerca della rendita.

Nella esecuzione delle analisi per la determinazione della rendita si deve fare riferimento alle condizioni di ordinarietà, tenendo cioè conto delle forme di investimento edilizio secondo gli usi e le pratiche prevalenti nel luogo.

Non si deve quindi aver riguardo al maggior reddito dipendente da straordinaria diligenza o capacità del proprietario, né

viceversa al reddito minore dipendente da insolita trascuratezza od incapacità.

Analogamente non si deve aver riguardo a quelle contingenze particolari del proprietario o del locatario che siano produttive di redditi eccezionali.

§ 22.

Metodi per la ricerca della rendita.

Per la ricerca della rendita delle unità da analizzarsi ai fini della determinazione delle tariffe sono ammessi tutti i metodi di stima suggeriti in dottrina dall'estimo per la ricerca del beneficio fondiario.

Nella scelta del metodo da adottarsi nei singoli casi concreti si terrà presente:

1) che di regola dovrà adottarsi il metodo che fissa il prodotto sulla base del giusto affitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità appartenenti a categorie per le quali, nella località, è in uso il sistema dell'affitto;

2) che dovrà invece adottarsi di norma il metodo che commisura il beneficio fondiario all'interesse del capitale fondiario (valore venale), quando si tratti di unità appartenenti a categorie per le quali, nella località, la concessione in affitto manchi o abbia carattere di eccezione.

§ 23.

Metodo in base affitto.

Nell'applicazione del metodo indicato al numero 1) del precedente paragrafo, si seguiranno le seguenti norme.

Si determina il fitto ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare, tenendo presente quello ritratto da essa e da altre unità analoghe e facendo riferimento, per la ratizzazione, al sistema ordinariamente in uso nella località.

La somma delle rate corrispondenti al periodo di un anno dà il *reddito annuo lordo* dell'unità immobiliare.

Al *reddito annuo lordo* si apportano, ove del caso, le seguenti aggiunte:

a) l'interesse annuo del deposito cauzionale;

b) gli interessi sulla rata di fitto calcolati in corrispondenza della rispettiva anticipazione rispetto alla fine dell'anno;

c) le spese di manutenzione ordinaria che, oltre quelle previste dall'art. 1609 del Codice civile, siano, per patto contrattuale o per consuetudine locale, attribuite all'inquilino, nonché la quota

corrispondente al costo dei miglioramenti facenti carico, per particolari condizioni contrattuali, allo stesso inquilino;

d) gli eventuali oneri assunti dal locatario nonché la rimunerazione di prestazioni che il locatario fornisca per convenzione al locatore.

Le spese sopra indicate vanno aumentate degli interessi calcolati in corrispondenza delle rispettive anticipazioni rispetto alla fine dell'anno, ritenendole anticipate per mezzo anno, quando manchino in proposito dati concreti.

La somma del *reddito lordo annuo* e di tutti gli altri termini di attività sopra elencati dà il *reddito complessivo lordo annuo.*

Dal *reddito complessivo lordo annuo* si detraggono (quando per esse non vi sia luogo a separato rimborso da parte del locatario) le spese sostenute dal proprietario per fornitura di acqua potabile, per il funzionamento dell'ascensore, per fornitura di riscaldamento e di acqua calda, nonché le spese di manutenzione che, malgrado siano attribuite dall'art. 1609 del Codice civile al locatario, facciano carico per patto speciale al proprietario.

Deve egualmente detrarsi:

— quella parte di reddito che riguarda l'eventuale dotazione di mobili ed arredi di cui il proprietario abbia fornito l'immobile;

— la somma che fosse stata compresa nel fitto a titolo di rimborso di spese sostenute dal proprietario per adattare l'unità immobiliare alla sua attuale destinazione.

Le detrazioni sopra indicate vanno aumentate degli interessi calcolati in corrispondenza delle rispettive anticipazioni rispetto alla fine dell'anno ritenendole anticipate per mezzo anno, quando manchino in proposito dati concreti.

Detraendo dal *reddito complessivo lordo annuo* i termini di passività sopra elencati, si ottiene il *reddito fondiario annuo lordo,* che, diviso per la consistenza catastale dell'unità immobiliare, dà il *reddito fondiario unitario annuo lordo.*

§ 24.

Detrazioni.

Il *reddito fondiario unitario annuo lordo* va depurato di tutte le passività e spese che si riferiscono:

a) all'amministrazione, alla conservazione ed alla reintegrazione del capitale fondiario;

b) ad alcuni servizi necessariamente forniti con la locazione degli immobili, ma che — non riferendosi in genere ad una singola unità immobiliare ma piuttosto ad un complesso di unità (servizi comuni) — non risultano computate fra le detrazioni al reddito complessivo lordo annuo ai sensi del § 23;

c) agli sfitti ed alle inesigibilità.

Non si detraggono invece le imposte, le sovrimposte ed i contributi (contributi di miglioria, contributi assistenziali, sindacali e per assicurazioni sociali, ecc.).

§ 25.

Spese di amministrazione, conservazione e reintegrazione del capitale fondiario.

Le spese indicate alla lettera *a*) del paragrafo precedente saranno, di norma, analizzate distintamente per le seguenti voci:

— manutenzione e quota di perpetuità;

— assicurazioni;

— amministrazione.

§ 26.

Spese di manutenzione.

Le spese di manutenzione vanno in generale determinate, accertando la periodicità e l'entità delle spese sostenute da un ordinario proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale generalmente si trovano le altre unità della stessa categoria e classe, e calcolando poi l'annualità costante corrispondente a tali spese periodiche.

I dati saranno desunti sia dall'esame dei registri di amministrazione relativi a fabbricati tenuti in gestione da enti od anche da amministratori, sia da informazioni direttamente raccolte.

Le spese di manutenzione possono anche calcolarsi come percentuali del reddito fondiario annuo lordo o del valore venale dell'immobile.

I relativi coefficienti devono, in tal caso, derivarsi da quelli risultanti dall'analisi diretta eseguita a norma dei commi precedenti per altre unità il più possibile analoghe, tenendo conto, per le diversità tuttavia esistenti, dell'influenza di esse sul valore assoluto delle spese di manutenzione, nonché sul rapporto del detto valore al reddito fondiario annuo lordo ovvero al valore venale del fabbricato.

La quota di perpetuità si determina sulla base del costo di ricostruzione diminuito del valore dei materiali residui, e del pre-

vedibile periodo di vita economica del fabbricato, secondo le norme dell'estimo.

Qualora però le spese di manutenzione si determinino come percentuali del reddito fondiario annuo lordo ovvero del valore venale, la quota di perpetuità può computarsi aumentando idoneamente i coefficienti da assumersi per il calcolo delle spese di manutenzione stesse.

§ 27.

Spese di assicurazione.

Le spese di assicurazione saranno determinate, quando possibile, sulla base dei contratti stipulati con le Società di Assicurazione.

In mancanza di tali dati, si determineranno come percentuali del valore venale, tenendo presenti le tariffe praticate normalmente dalle Società di Assicurazione.

§ 28.

Spese di amministrazione.

Le spese di amministrazione saranno determinate accertandole direttamente quando hanno forma esplicita.

Saranno invece determinate come percentuali del reddito fondiario annuo lordo nei casi più frequenti nei quali esse non hanno forma esplicita, adottando quei coefficienti che saranno risultati dagli accertamenti indicati nel primo comma per altre unità il più possibile analoghe, tenendo conto, per le diversità tuttavia esistenti, dell'influenza di esse sul valore assoluto delle dette spese e sul loro rapporto al reddito fondiario annuo lordo.

§ 29.

Spese relative ai servizi comuni.

Le spese relative ai servizi comuni vanno in generale determinate accertando quali di detti servizi sono ordinariamente forniti dal proprietario per le unità di quella categoria e classe, le ordinarie modalità con le quali i servizi stessi vengono forniti, le ordinarie periodicità ed entità dei relativi esborsi; e calcolando poi l'annualità costante corrispondente al complesso dei detti esborsi.

Detti esborsi vanno integralmente computati in detrazione anche quando, per patto scritto o per consuetudine, siano posti, in tutto od in parte, sotto forma esplicita a carico del locatario, tenendosi conto di tali oneri del locatario stesso nel computo del reddito lordo complessivo, ai sensi della lettera *d*) del § 23.

Le spese relative ai servizi comuni potranno anche calcolarsi come percentuali del reddito fondiario annuo lordo. Il relativo coefficiente deve in tal caso derivarsi da quello risultato dall'analisi diretta eseguita a norma del comma precedente per altre unità il più possibile analoghe, tenendo conto, per le diversità tuttavia esistenti, dell'influenza di esse sul valore assoluto delle spese di cui trattasi, nonché sul rapporto del detto valore assoluto al reddito fondiario annuo lordo.

§ 30.

Passività relative agli sfitti.

La passività relativa agli sfitti va in generale determinata accertando il periodo medio di durata delle locazioni delle unità immobiliari di quella categoria e classe e l'ordinario periodo di sfitto intercedente fra una locazione e l'altra; nonché, eventualmente, la periodicità di opere di manutenzione straordinaria che importino sfitto ed il periodo di tempo occorrente all'esecuzione di esse; e calcolando poi l'annualità costante corrispondente alle passività periodiche relative al mancato reddito per gli accertati intervalli di sfitto.

Non si tiene conto dello sfitto avente ordinario carattere periodico, come quello che può verificarsi per ville, case di villeggiatura ecc., ragguagliandosi, in tali casi, il reddito fondiario annuo lordo alla accumulazione annua dei redditi ritratti nel periodo di effettiva utilizzazione.

In nessun caso si tiene conto dello sfitto di durata superiore ad un anno.

La passività relativa agli sfitti può anche calcolarsi come percentuale del reddito fondiario annuo lordo, tenendo presente per la determinazione del relativo coefficiente il criterio indicato nel secondo comma del paragrafo precedente.

§ 31.

Passività relative alle inesigibilità.

La passività relativa alle rate inesigibili di affitto va in generale determinata accertando le rate di affitto dovute e non pagate in un tempo scelto il più ampio possibile in relazione alla esperibilità delle indagini ed alla persistenza di stabili condizioni economiche generali e speciali del ceto dei locatari e calcolando poi l'annualità costante corrispondente alle dette passività periodiche.

Non si tiene conto delle inesigibilità che, essendosi verificate per cause del tutto occasionali ed eccezionali, non abbiano carat-

tere ardinario in relazione alla località, alla categoria e classe dell'unità immobiliare, ed al ceto dei locatari.

La passività relativa alle rate inesigibili può anche calcolarsi come percentuale del reddito fondiario annuo lordo, tenendo presente per la determinazione del relativo coefficiente il criterio indicato nel secondo comma del paragrafo 28.

§ 32.

Riparto delle spese relative all'intero fabbricato fra le singole unità immobiliari.

Qualora alcune spese e passività indicate nei precedenti paragrafi dal 26 al 31, abbiano forma esplicita solo per l'intero fabbricato comprendente più unità immobiliari, le quote da attribuirsi alla singola unità saranno convenzionalmente determinate ripartendo le spese e passività stesse in rapporto ai valori venali delle singole unità immobiliari.

Potranno anche applicarsi coefficienti di ripartizione desunti dal riparto delle spese effettuato in concreto fra i vari condomini, quando, per fabbricati comprendenti unità immobiliari analoghe a quelle da analizzare, è frequente il caso di condominio.

§ 33.

Calcolo della tariffa.

La somma delle detrazioni indicate nei precedenti paragrafi dal 26 al 31, divisa per la consistenza catastale dell'unità immobiliare dà la *detrazione annua unitaria.*

La differenza fra la media dei *redditi fondiari unitari lordi annui* e la media delle *detrazioni annue unitarie,* relative a tutte le unità della stessa classe nei cui confronti è stata eseguita l'analisi, dà la *rendita catastale unitaria* delle unità immobiliari della classe.

La *rendita catastale unitaria* arrotondata dà la *tariffa* della classe.

L'arrotondamento va fatto alla lira per le categorie del gruppo A del quadro generale, ed ai cinque centesimi di lira per le categorie dei gruppi B e C.

§ 34.

Determinazione della tariffa sulla base del valore.

Per le unità immobiliari appartenenti a categorie per le quali, nella località, manchi o abbia carattere di eccezione la concessione in affitto, la rendita catastale va determinata calcolando il beneficio fondiario come interesse del capitale fondiario ed aggiungen-

dovi poi le passività relative all'imposta fabbricati, alle sovrimposte ed ai contributi di ogni specie.

Il capitale fondiario è costituito dal valore venale dell'unità immobiliare. Esso va di norma determinato mediante confronto con i valori realizzati in compravendite aventi per oggetto l'immobile stesso od altri in analoghe condizioni.

Solo quando il mercato non offra tali elementi di confronto, il valore venale sarà determinato sulla base del valore dell'area e del costo di ricostruzione, tenendo conto — con l'applicazione di un idoneo coefficiente di degrado — dello stato attuale dell'unità immobiliare.

Il saggio d'interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare il beneficio fondiario sarà uguale al saggio di capitalizzazione attribuito dal mercato ad investimenti immobiliari aventi per oggetto immobili analoghi, situati in località che si trovino in condizioni di mercato similari; ovvero al saggio di capitalizzazione determinato con riferimento ad investimenti concorrenti con quello immobiliare, qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa della loro conformazione o destinazione ,siano per sé stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita.

Per i fabbricati demaniali provinciali e comunali destinati ad ospedali, caserme, scuole, carceri, ecc., si terrà conto che la prevalenza dei motivi extra-economici, che caratterizza tali forme d'investimento, è fra le cause determinanti diminuzione del saggio.

Per aggiungere al beneficio fondiario il carico delle imposte, si applicherà la formula:

$$R = \frac{B\,f}{1\text{-}a}$$

dove B f è il beneficio fondiario, *a* l'aliquota complessiva dell'imposta fabbricati, sovrimposte comunali e provinciali e contributi di ogni specie, ed R la rendita, al lordo delle imposte, dell'unità immobiliare.

La media delle rendite sopra indicate, relative a tutte le unità analizzate di una stessa classe, arrotondata secondo la norma del paragrafo 33, dà la *tariffa* della classe (1).

---

(1) In alcuni comuni, a causa dell'esiguità dell'imponibile dell'imposta fabbricati — che è molto minore dei 2/3 del reddito fondiario annuo lordo ordinario — l'aliquota complessiva indicata nel testo è eccezionalmente elevata. In tali casi, poiché il mercato nella determinazione dei valori venali tiene conto dell'imposta ordinariamente gravante sui fabbricati, la predetta aliquota complessiva non sarà quella media di fatto vigente nel comune singolo nel triennio 1937-39, ma quella media ordinaria vigente nel medesimo periodo nei gruppi di zone censuarie indicati nel § 38.

§ 35.

Epoca censuaria.

Nell'esecuzione delle analisi previste dai paragrafi precedenti come dati di affitto, di costo e di valore vanno assunti quelli medi ordinari relativi al triennio 1937-1939.

Per gli affitti, si terrà in particolare presente che i valori ordinari relativi al suindicato triennio sono quelli dei fitti bloccati.

§ 36.

Modelli.

Nell'esecuzione delle operazioni di qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe, si farà uso dei modelli di seguito elencati:

— Mod. 6 (Cat. E. U.) per l'analisi delle rendite nette al lordo delle imposte delle singole unità immobiliari. Il modello è predisposto per la determinazione della detta rendita sulla base del fitto ritratto o ritraibile; va pertanto opportunamente adattato qualora si segua diverso metodo;

— Mod. 7 (Cat. E. U.), per il calcolo della tariffa quale media dei dati ricavati per le singole unità analizzate per ciascuna classe;

— Mod. 8 (Cat. E. U.), per l'elencazione delle unità tipo scelte per ciascuna zona censuaria;

— Mod. 15 (Cat. E. U.), nel quale va esposto il prospetto delle categorie e classi istituito per ciascuna zona censuaria con le relative tariffe e con l'indicazione, per ciascuna classe, del numero delle unità analizzate e dai dati posti a base del calcolo delle tariffe, da desumersi dal modello 7.

PARTE QUINTA

DEL CONTROLLO DELLE TARIFFE

§ 37.

Operazione di controllo delle tariffe.

Le tariffe una volta formate devono essere sottoposte a controllo per verificarne l'esattezza. I controlli si eseguono mediante accertamenti intesi a stabilire se i dati posti a base del calcolo delle tariffe e le tariffe stesse risultano perequate.

La perequazione si accerta verificando che non vi siano scarti apprezzabili fra i dati di cui trattasi relativi ad unità immobiliari di uguali caratteristiche, poste, in zone censuarie (1) della stessa importanza demografica e nelle quali siano analoghe le condizioni economiche ed ambientali.

§ 38.

Controllo dei redditi.

Per l'esecuzione degli accertamenti indicati nel paragrafo precedente, le zone censuarie (1) di ciascuna provincia vanno divise in gruppi, ponendo nello stesso gruppo quelle zone che siano analoghe per importanza demografica, condizioni economiche ed ambientali.

Elemento decisamente influente sull'assegnazione a gruppi distinti deve ritenersi l'esistenza o meno dell'uso della concessione in affitto per le classi cui appartengono le unità immobiliari confrontate.

Per i gruppi comprendenti zone censuarie analoghe nelle quali, per le classi suddette, è in uso la concessione in affitto, i redditi fondiari annui lordi essendo derivati dai fitti e quindi dalla constatazione di un esplicito apprezzamento del mercato, non devono subire modifiche nelle misure per essi accertate, salvo che risultino evidenti errori dall'accertamento stesso.

Per i gruppi comprendenti zone censuarie analoghe nelle quali, mancando od avendo carattere di eccezione la concessione in affitto, tutte o parte delle tariffe sono state determinate calcolando

---

(1) A norma del § 2 la zona censuaria si identifica generalmente con il comune.

il beneficio fondiario come interesse del valore venale, occorrerà confrontare i valori assunti per il calcolo delle tariffe di classi di uguali caratteristiche, per tutte le zone censuarie del gruppo.

Nel caso di scarti sensibili, ove non risulti identificabile una precisa e sufficiente giustificazione di essi, si procederà alle correzioni opportune.

Nei riguardi del saggio assunto per il calcolo del beneficio fondiario sulla base del valore venale, poiché le cause influenti sulla misura del saggio stesso hanno in genere carattere non strettamente locale, si deve ritenere che, per unità immobiliari di uguali caratteristiche, in una stessa provincia la misura del saggio non possa variare se non in casi eccezionali e giustificati da precisi motivi.

Nel caso di scarti, anche lievi, che non siano sufficientemente giustificati, si procederà alle opportune correzioni.

§ 39.

Controllo delle detrazioni.

Per i gruppi comprendenti zone censuarie analoghe nelle quali tutte le tariffe, o soltanto quelle di alcune classi di unità immobiliari sono state calcolate sulla base del fitto ritratto o ritraibile, si deve verificare se risultano perequati i dati relativi alle detrazioni da apportarsi al reddito fondiario annuo lordo, espresse in percentuali del reddito stesso.

A tal fine si controllerà che per le percentuali di detrazione relative a classi di uguali caratteristiche non sussistano sensibili differenze per tutte le zone censuarie del gruppo. Il confronto può estendersi anche a gruppi diversi, controllando che le percentuali di detrazione relative a classi di uguali caratteristiche, abbiano, nelle zone censuarie dei diversi gruppi, andamento in genere decrescente con il crescere dei relativi redditi lordi.

Nei casi di irregolarità, ove non risulti identificabile una precisa e sufficiente giustificazione di esse, si procederà alle correzioni opportune (1).

---

(1) Quando le tariffe sono state calcolate sulla base del valore venale occorre esplicitamente determinare la sola aliquota complessiva delle detrazioni per ogni singola classe.

Per la determinazione sintetica della suddetta aliquota si terrà conto delle detrazioni complessive attribuite, per classi di uguali caratteristiche, in comuni di pari importanza demografica, ovvero di diversa importanza badando allora all'andamento indicato nel testo ed alla presenza o meno di servizi, prestazioni ecc., che giustificano l'esistenza e la misura dei vari titoli di detrazione.

§ 40.

Controllo delle tariffe.

Come conseguenza dei controlli e delle eventuali rettifiche indicate nei paragrafi precedenti, le tariffe relative a classi di uguali caratteristiche non devono presentare sensibili differenze per tutte le zone censuarie che siano analoghe per condizioni ambientali ed economiche influenti sul reddito netto unitario delle unità immobiliari.

Qualora tuttavia si identifichino scarti sensibili, si indagherà ulteriormente sui motivi che eventualmente possano giustificarli apportando le opportune modifiche quando tali motivi non siano identificabili o non appaiano sufficienti.

§ 41.

Controllo interprovinciali.

Con opportuni confronti, da esperirsi specie nei riguardi delle zone confinanti, sarà successivamente controllata la perequazione delle tariffe e dei dati posti a base di esse, relativi alle varie provincie comprese nella giurisdizione di uno stesso ufficio, apportando le opportune correzioni qualora risultino scarti non sufficientemente giustificati.

Gli Ispettori Generali provvederanno a che vengano istituiti confronti analoghi fra le provincie comprese nella giurisdizione di Uffici diversi, ma facenti parte di una stessa zona d'ispezione, e successivamente, d'intesa fra loro, provvederanno per la perequazione dei dati relativi a zone d'ispezione contigue.

Roma, 28 *luglio* 1942-XX.

IL DIRETTORE GENERALE
TUCCI