

Come stabilire la categoria catastale

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.

Immobili di unità ad uso residenziale categoria A

A1 Abitazione di tipo signorile;

A2 Abitazione di tipo civile;

A3 Abitazione di tipo economico;

A4 Abitazione di tipo popolare;

A5 Abitazione di tipo ultrapopolare;

A6 Abitazione di tipo rurale (da non confondere con i fabbricati rurali);

A7 Abitazione in villini;

A8 Abitazione in ville;

A9 Abitazione in palazzi di eminenti pregi artistici o in castelli;

A10 Uffici e studi privati;

A11 Abitazioni ed alloggi tipici di determinati luoghi (trulli, baite, rifugi di montagna, baracche di legno).

Immobili per usi collettivi di categoria B

B1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, organotrofi, ospizi, conventi, caserme, seminari;

B2 Case di cura ed ospedali;

B3 Prigionie riformatori;

B4 Uffici pubblici;

B5 Scuole e laboratori scientifici;

B6 Biblioteche, pinacoteche, musei, accademie, gallerie che non hanno sede in edifici eminenti pregi artistici o in castelli

B7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico di culti;

B8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

Immobili di categoria C

Immobili a destinazione ordinaria e commerciale non comprese nei precedenti gruppi elencati

C1 Negozi e botteghe;

C2 Magazzini e locali di deposito;

C3 Laboratori per arti e mestieri;

C4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi;

C5 Stabilimenti balneari e di acque curative;

C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

C7 Tettoie chiuse o aperte.

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).