

Verona,

All'Ordine degli Ingegneri
VERONA

All'Ordine degli Architetti
VERONA

All'Ordine dei Dottori Agronomi e
Forestali
VERONA

Al Collegio dei Geometri
VERONA

Al Collegio dei Periti Agrari
VERONA

Al Collegio dei Periti Edili ed
Industriali
VERONA

Prot.

OGGETTO: *Parere su nuova determinazione di classamento e rendita catastale.*

Si trasmette per opportuna conoscenza la nota della Direzione Centrale Catasto e cartografia prot. 76210 del 4 giugno 2015, con preghiera di divulgarla a tutti i propri iscritti.

Cordiali saluti

IL DELEGATO
(Eugenio Demetrio Romeo)

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Verona

Da: AG T UP VERONA <up_verona@agenziaentrate.it>
Inviato: martedì 16 giugno 2015 15:16
A: AGRONOMI; Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Verona; GEOMETRI; INGEGNERI; PERITI AGRARI; PERITI INDUSTRIALI
Oggetto: parere su nuova determinazione di classamento e rendita catastale
Allegati: AGE.AGEUPTVR.REGISTRO UFFICIALE.0004556.16-06-2015-U.pdf; doc_000058935765.pdf

Si invia la nota prot. 4556 con allegato
Cordiali saluti

Reparto di staff



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio – Via Luigi da Porto 2/A – 37122 Verona
Tel. 0039 045 8674911 fax 0039 045 8674971

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario

Roma, - 4 GIU. 2015

Al Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Vicenza
Via Lanza, 106

VICENZA

(collegio.vicenza@geopec.it)

E. p.c. Consiglio Nazionale Geometri e Geometri
Laureati
Piazza Colonna, 361

ROMA

Alla Direzione Regionale – Veneto

All'Ufficio Provinciale – Territorio

VICENZA

Prot. 16210

All: 2

OGGETTO: *Richiesta parere su nuova determinazione di classamento e rendita catastale.*

Codesto Collegio ha rappresentato alcuni quesiti, con nota del 27.3.2015, prot. n. 1078/2015, che si allega in copia per le strutture in indirizzo, relativamente alla determinazione della rendita catastale e in particolare gli stessi quesiti risultano correlati al rapporto intercorrente fra la disciplina catastale e quella urbanistico-edilizia. Per la rilevanza della questione, invero già affrontata in precedenti circolari n. 4 del 16 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007, si ritiene di dover far partecipe delle considerazioni di seguito riportate anche il Consiglio Nazionale che legge per conoscenza.

Il paragrafo 3.2 della richiamata circolare n. 4 del 2006 prevede che *“il classamento delle unità immobiliari ordinarie è basato esclusivamente sul confronto, a livello locale, fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e quelle ordinariamente associate alle tipologie presenti nel quadro*

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto e Cartografia
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma – e-mail: dc.catastoecartografia@agenziaentrate.it

di qualificazione, che assumono concreta evidenza nell'universo delle unità similari (in origine soltanto quelle definite "tipo") censite in ciascuna categoria catastale. Pertanto si ritiene doveroso ribadire, in questa sede, la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche ...".

Tanto premesso, con riferimento ai quesiti esposti nella nota che si riscontra, si rappresenta quanto segue.

1). La categoria catastale da assegnare all'unità immobiliare deve essere necessariamente ricompresa nel quadro associato al prospetto delle tariffe pubblicato per la zona censuaria, ove risulta ubicato l'immobile. Le destinazioni d'uso catastale non possono essere integrate se non con riferimento al quadro nazionale delle categorie da ultimo pubblicato sulla rivista "Gli Immobili in Italia 2015", anche sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/agenzia/agenzia+comunica/prodotti+editoriali/pubblicazioni+cartografia_catasto_mercato_immobiliare/immobili+in+italia/gli+immobili+in+italia+2015.

La categoria catastale da attribuire all'unità è conseguente ad una operazione estimale da svolgersi in ottemperanza al dettato dell'art. 61 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, che recita "Il classamento consiste nel riscontrare ... per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento".

Di contro la definizione delle destinazioni d'uso utilizzate nel settore urbanistico edilizio hanno come riferimento la legislazione regionale, in quanto la materia ai sensi degli articoli 117 e 118 della Costituzione, rientra nelle competenze delle Regioni.

2). Il cambio di destinazione d'uso è comunque associato a variazioni edilizie interne atteso che lo stesso cambiamento di destinazione senza opere risulta di norma ininfluenza sotto il profilo catastale¹, fatta eccezione di quei particolarissimi casi in cui tutto il fabbricato con riferimento alla sua ubicazione o alla presenza di trasformazioni

¹ Al riguardo si richiama anche la determinazione del 16 febbraio 2005 - Agenzia del Territorio, che all'art. 2 riporta: "Le unità immobiliari ... non dichiarate in catasto o per le quali sussistono situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie, sono individuate dai comuni sulla base della constatazione di idonei elementi, quali, a titolo esemplificativo, quelli rinvenibili nell'archivio edilizio comunale, nell'archivio delle licenze commerciali, ovvero nei verbali di accertamento di violazioni edilizie, nella cartografia tecnica, nelle immagini territoriali o tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo ...".

di parti comuni, risulta idoneamente e concretamente adibito a destinazioni comunque ordinariamente compatibili con le caratteristiche intrinseche di ogni singola unità immobiliare ricompresa nello stesso. A titolo esemplificativo, si richiama l'attenzione sul cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare destinata dapprima ad abitazione e poi ad ufficio, sito in un contesto urbano ad alta vocazione terziaria o direzionale, in cui le caratteristiche intrinseche rimangono immutate, in quanto la cucina viene destinata al consumo dei pasti dei dipendenti.

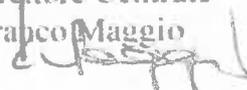
3). Come sopra rappresentato, la disciplina catastale è autonoma rispetto a quella urbanistico-edilizia e l'accertamento catastale potrebbe condurre a conclusioni solo apparentemente discordanti con la destinazione autorizzata dall'Ente Locale. Tale circostanza non concretizza affatto una violazione del provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune per le considerazioni che seguono:

- da una parte perché la variazione della categoria è prodotta dall'Agenzia Fiscale e non dal soggetto dichiarante, ne consegue che nulla può essere contestato allo stesso nell'ipotesi che l'oggetto edilizio sia stato edificato nel rispetto della previsione progettuale;
- dall'altra in quanto l'indipendenza dei richiamati profili regolanti la materia catastale e quella edilizia non autorizzano a trarre conclusioni basate su presupposti normativi fra loro non correlati. A titolo esemplificativo l'esercizio della professione di barbiere, certamente definibile nell'ambito artigianale, viene svolta ordinariamente in locali censiti nella categoria C/1, quand'anche nel quadro di qualificazione risulta riportata la destinazione catastale C/3 – laboratori per arti e mestieri. Sul tema si rimanda a quanto stabilito nella circolare n. 146 del 2 agosto 1939 dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali (che si allega), in cui si chiarisce che le attività artigianali saranno da comprendere in categoria C/1 atteso che la differenza tra la categoria C/1 e C/3 risulta significativo il grado di rifinitura.

4). La conformità dichiarata all'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, deve essere riferita allo stato di fatto dell'immobile ed alla connessa disciplina catastale, con esclusione di ogni riferimento alla destinazioni proprie approvate dall'Ente locale sulla base della legislazione regionale vigente.

Tanto si rappresenta in esito ai quesiti posti.

Il Direttore Centrale
Franco Maggio



let



Geom. Ciro
11/4/15

Vicenza, 27 marzo 2015

PROT. N. 1078/2015

All'Agencia delle Entrate Direzione
Centrale Catasto e Cartografia
Largo Leopardi 5
00185 Roma (RM)

Inviata via Pec:

agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: richiesta parere. Avviso di accertamento catastale – nuova determinazione di classamento e rendita catastale.

Con la presente, questo Collegio a nome e per conto dei propri Iscritti, chiede a Codesta Direzione delucidazioni in relazione ai dubbi derivanti dai recenti "Avvisi di accertamento catastale, nuova determinazione di classamento e rendita catastale" emessi dall'Ufficio Provinciale di Vicenza, con i quali viene ripristinato lo stadio e il classamento precedente.

Il caso in esame – al quale è assimilabile il diniego riferito a dichiarazione per la fusione di due unità censite nella categoria A (supportata da titolo edilizio) - riguarda la variazione di unità immobiliare, originariamente censita alla categoria C1, che viene dichiarata come unità iscrivibile alla categoria C2 a seguito del rilascio di regolare concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso.

L'Ufficio Provinciale, entro i termini consentiti, rigetta il classamento proposto e ripristina la situazione precedente sulla base delle seguenti motivazioni (esposte nel citato avviso di accertamento):

"Le verifiche effettuate ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, hanno comportato la modifica dei dati di classamento e di rendita proposti con la citata dichiarazione e la conseguente determinazione della rendita catastale definitiva, come indicato nel presente avviso di accertamento.

La determinazione del nuovo classamento e della relativa rendita catastale è stata effettuata sulla base delle metodologie comparative in conformità alle seguenti che regolano il Catasto Edilizio Urbano.

- *Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successivamente variato con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514.*
- *Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142.*
- *Art. 11 del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 –Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani.*

Il presente atto è stato redatto inoltre, tenendo conto degli articoli 6 (Conoscenza degli atti e semplificazioni) e 7 (Chiarezza e motivazione degli atti) della legge 27 luglio 2000, n. 212, "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente".

collegio dei geometri della provincia di vicenza

36100 vicenza • via Ianza, 106 • tel. 0444385311 • fax 0444385350 • c.f., 80015730247

e-mail: vicenza@mg.it • PEC: collegio.vicenza@geoper.it • www.geometri.vi.it

Nessuna altra spiegazione viene adotta a sostegno del diniego; a parere dello scrivente, dopo attenta lettura delle norme succitate, l'interpretazione dell'Ufficio Provinciale desta particolari perplessità e, in ogni caso non risulta esaustivamente illustrata con le motivazioni innanzi riportate.

Come premesso, la variazione descritta risulta conforme all'autorizzazione urbanistica rilasciata dal Comune i cui estremi identificativi sono riportati nella relazione tecnica all'interno del documento DOCFA. È evidente quindi che tale operazione di variazione catastale non può essere considerata un tentativo, maldestro, di elusione fiscale, ma, invece, la rappresentazione fedele dello stato di fatto dell'immobile. *

Quale contributo alla valutazione, si fa presente che:

- mentre la normativa catastale come ricordato risale al 1939, la disciplina urbanistica ha subito una continua evoluzione fin dal 1942 e che il *cambio di destinazione d'uso*, dal lato urbanistico, è stato trattato per la prima volta all'interno della legge 10/1977 e, successivamente, con il DPR 380/2001 ne è stata disciplinata definitivamente la forma, che ne prefigura due distinte tipologie: con o senza opere edilizie.

- la sentenza 583/2001 del Consiglio di Stato, stabilisce che la *destinazione d'uso* di un edificio sia quella impressa all'unità immobiliare dal titolo edilizio e non quella per cui, nella pratica, viene utilizzato l'immobile. La nozione di uso è infatti ancorata alla tipologia del fabbricato, individuata nel titolo edilizio, e non può essere influenzata da impieghi difformi (nds comunque da verificare) rispetto al contenuto degli atti autorizzativi e/o pianificatori (sentenza TAR Lombardia 219/1992).

- la Circolare 2 del 09/07/2010 protocollo 36607 al punto 2 "*quadro normativo di riferimento catastale*" stabilisce che per quanto riguarda la presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, la norma di riferimento è rappresentata dall'art. 17 del decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949, che dispone quanto segue: "*Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono: a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi; b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.*" Alla luce della disposizione appena richiamata, quindi, con specifico riferimento alle unità immobiliari a destinazione "ordinaria", l'obbligo della relativa dichiarazione si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale.

Premesso quanto sopra, lo scrivente Collegio sottopone i seguenti quesiti:

- 1) L'atto che stabilisce la corretta "*destinazione d'uso*" di una unità immobiliare urbana è da ricercarsi nelle autorizzazioni rilasciate dalla competente Amministrazione Comunale ovvero nel classamento catastale effettuato dall'Agenzia?

- 2) quando debba essere utilizzata la causale Docfa: "**Variazione di destinazione da..... @**", che a giudizio dello scrivente deve essere utilizzata come completamento dell'iter edilizio proprio per i cambi di destinazione senza opere?
- 3) quale sia il comportamento che i Professionisti devono assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale al momento della notifica di tali avvisi di accertamento contenenti la rettifica della categoria catastale relativamente ad una pratica edilizia per la quale è già stato rilasciato un certificato di agibilità sulla base anche della pratica DocFa correttamente registrata?
- 4) come possa essere sottoscritta la dichiarazione di conformità catastale negli atti di trasferimento, di cui alle previsioni della Legge 122/2010, in presenza di difformità tra quanto autorizzato urbanisticamente e quanto riportato nella banca dati catastale a seguito dell'avviso di accertamento. In concreto come si esplicita **lo stato di fatto** di cui si deve dichiarare la conformità?

Alla luce di quanto espresso, confidando nella nota propensione da parte di Codesta Direzione di mantenere un dialogo costruttivo con gli Ordini professionali, si chiede un autorevole parere sulla questioni sollevate finalizzato anche ad evitare possibili futuri aggravii del contenzioso.

Ringraziando anticipatamente per la disponibilità, in attesa di cortese riscontro colgo l'occasione per salutare cordialmente.



AL PRESIDENTE

Alessandro Benvegnù



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

SERVIZIO IV

Protocollo N. 6475

189

Roma, 2 agosto 1939-XVII.

CIRCOLARE N. 146



Agli Uffici Tecnici Erariali

OGGETTO

**Nuovo Catasto Edificio Urbano
Classificazione delle botteghe.**

La circolare n. 78 del 29 maggio 1939-XVII ha dato luogo ad indagini approfondite — ed alcune anche pregevolissime — da parte dei singoli Uffici Tecnici Erariali per i centri urbani di grande e media importanza.

L'esame delle relazioni inviate a questa Direzione Generale ha posto in evidenza che, per la quasi totalità dei centri urbani esaminati, gli Uffici hanno riscontrato essere consigliabile l'adozione del sistema descritto nel punto 4° della circolare stessa.

In conformità quindi dei dati di fatto tratti dalla indagine compiuta, per serbare uniformità di criterio informativo, tutti gli Uffici si atterranno alle norme seguenti per quanto riguarda i negozi e le botteghe costituenti unità immobiliari ai sensi dell'art. 5 del Regio decreto-legge 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

• • •

Nella categoria C/1 « negozi e botteghe », prevista nella circolare n. 98 del 10 giugno 1939-XVII, devono essere compresi, in linea principale, quei locali singoli o quei gruppi di locali — costituenti unità immobiliari — dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc., e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazione di servizi, come ad esempio trattorie, ristoranti, bar, caffè, ecc.

Tuttavia sono da comprendere nella categoria C/1 anche quei locali in cui attualmente non si effettua la vendita, ma potrebbe effettuarsi qualora venisse a cessare l'attività che in atto vi viene esplicata e ciò in dipendenza della loro ubicazione, della loro qualità intrinseca, ecc. Perciò saranno da

comprendere nella categoria C/1 anche i locali adibiti a esposizioni, ecc. nonché quelli occupati da barbieri, modiste, parrucchieri, orologiai, ecc.

Requisito essenziale delle unità immobiliari da considerarsi appartenenti alla categoria C/1 è quello di avere accesso diretto dalla strada pubblica. Solo eccezionalmente può verificarsi l'accesso da cortile, androne, strada privata, ecc.

Generalmente le unità in questione sono ubicate al piano terra dei fabbricati; peraltro può avvenire che esse siano ubicate — in tutto o in parte — in locali che si trovino sotto o sopra il livello stradale.

Nella categoria C/2 invece si comprenderanno quei locali — costituenti unità immobiliari — dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. ed anche quei locali che sono adibiti a contenere — in deposito — merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc.

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.

Nella categoria C/3 si comprenderanno i locali — costituenti unità immobiliari — nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione, generalmente di semilavorati, in prodotti finiti.

Questi locali sono normalmente ubicati alla 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.

Delincate le differenze di maggior rilievo fra le categorie C/1, C/2 e C/3, può ritenersi che — in linea generale — non sia necessario provvedere all'istituzione di nuove categorie oltre le tre suddette per inquadrare rettamente le unità immobiliari che il pubblico designa col nome generico di negozio o bottega.

• • •

Il locale costituente negozio o bottega può avere — contigui e fisicamente comunicanti — altri locali accessori fra i quali è molto comune il così detto *retrobottega*.

L'importanza di questi accessori sulla produzione del reddito è mutevole, ma a parità di superficie essa è *notevolmente minore* di quella del locale principale costituente la bottega vera e propria.

Mentre gli accessori diversi dai retrobottega sono facilmente identificabili per forma, dimensione, apprestamenti e destinazione, l'identificazione del retrobottega può dar luogo ad ambiguità.

Poichè in un catasto non si può che mirare a situazioni che abbiano carattere di permanenza, non possono ritenersi idonei a distinguere la bottega dal retrobottega i divisori occasionali o temporanei che rispondano ad esigenze di carattere transitorio.

La separazione della bottega dal retrobottega deve rappresentare qualcosa di permanente che sia in rapporto con la struttura dell'edificio in cui sono contenuti i locali. Quando si trovassero quindi tramezzi di materiale leggero, messi in opera dopo la costruzione della bottega, non se ne terrà conto ai fini della suddetta delimitazione.

• • •

Gli elementi essenziali che influiscono sull'apprezzamento delle botteghe sono:

- I) ubicazione;
- II) sviluppo del fronte su strada in rapporto all'ampiezza;
- III) ampiezza.

La *classificazione* quindi si baserà sui detti tre elementi, in quanto dei seguenti altri due:

- IV) presenza di accessori e loro ampiezza;
- V) qualità e caratteristiche speciali;

si terrà conto, come si dirà in seguito, nel computo della consistenza catastale.

Analogamente a quanto è stato prescritto per la formazione delle classi delle altre unità immobiliari, a pagina 7 e 8 della circolare n. 40, si sceglieranno un certo numero di unità immobiliari le quali, tenendo conto dei soli elementi di cui ai punti I, II e III diano, rispettivamente, una rendita catastale unitaria media-massima ed una rendita catastale unitaria media-minima.

Tali unità apparterranno rispettivamente alla prima ed alla ultima classe e costituiranno unità-tipo delle classi stesse.

Nel mentre si confermano le avvertenze della circolare n. 40 per la determinazione del numero delle classi e per la scelta delle unità-tipo, per la *descrizione* di queste ultime si danno le seguenti direttive specifiche, ferme restando — in quanto applicabili — le norme per la descrizione delle unità-tipo di cui alla circolare suddetta.

Per quanto riguarda i negozi e le botteghe, la loro *ubicazione*, che determina in maniera prevalente il loro maggiore o minore apprezzamento sul mercato, va intesa rispetto all'*importanza della strada o piazza* su cui la bottega ha fronte.

Siccome le strade si estendono spesso attraverso località che possono ritenersi di diverso grado di *centralità*, si può procedere per ciascuna strada ad una ulteriore suddivisione a seconda della importanza delle località dal punto di vista dell'apprezzamento delle botteghe da parte del mercato locale.

E pertanto, con riferimento alla situazione locale, si adotterà innanzitutto la graduazione seguente:

- A) strade o piazze di grande traffico;
- B) strade o piazze di medio traffico;
- C) strade o piazze di scarso traffico;

e quindi, per ciascuna delle graduazioni A), B) e C), potrà adottarsi — a seconda dei vari casi — la seguente successiva graduazione di ubicazione:

- a) centralissima;
- b) centrale;
- c) media;
- d) eccentrica;
- e) periferica;
- f) suburbana.

Per lo *sviluppo del fronte su strada in rapporto all'ampiezza* si adotterà la seguente graduazione:

- 1) grande;
- 2) normale;
- 3) piccolo.

Per l'ultimo elemento essenziale, cioè l'*ampiezza*, si adotterà la graduazione seguente:

- 1) grandissima;
- 2) grande;
- 3) normale;
- 4) piccola;
- 5) piccolissima.

* * *

Per il retrobottega ed in genere per gli accessori, come s'è detto, la quasi totalità degli Uffici ha manifestato l'avviso che convenga effettuare il ragguglio in superficie di bottega.

E questa si conviene che sia la direttiva da seguire.

* * *

E' evidente che per simile ragguglio non possono essere dettate norme specifiche di applicazione generale in quanto la ragione del ragguglio è estremamente mutevole.

Tuttavia il criterio dell'*equivalenza economica* segna la traccia che gli Uffici devono seguire per trovare, a secondo dei luoghi, il rapporto di ragguglio.

In pratica si tratta di stabilire una serie di coefficienti — che è opportuno esprimere in numeri decimali con due sole cifre significative — per i quali occorre moltiplicare la superficie complessiva di tutti gli accessori suddetti per ottenere un'equivalente superficie di bottega.

Generalmente questi coefficienti saranno prossimi all'unità per accessori poco estesi a confronto della superficie del negozio o bottega e andranno man mano diminuendo di valore a misura che cresce la estensione relativa degli accessori.

Per determinarli — con riferimento al rapporto fra la estensione del negozio o bottega e quella degli accessori nonchè al merito intrinseco complessivo delle singole classi di botteghe — si può procedere, praticamente, nel seguente modo.

Si scelgono prima delle botteghe senza accessori, che — tenendo conto degli elementi essenziali di cui ai punti I), II) e III) — sono da comprendersi nella medesima classe. Si scelgono quindi delle botteghe con accessori, che possono ritenersi appartenenti alle rispettive medesime classi. La differenza media dei valori locativi di una serie rispetto all'altra rappresenta manifestamente l'influenza degli accessori.

Si possono così, rilevando le superfici, determinare i valori locativi unitari del negozio o bottega e degli accessori.

I coefficienti cercati sono rappresentati dai rapporti fra i valori locativi unitari degli accessori e quelli del negozio o bottega.

Aumentando il numero delle determinazioni si avrà una serie sempre più densa di coefficienti e con convenienti interpolazioni si potranno anche costruire — come ha già fatto qualche Ufficio — dei diagrammi aventi per ascisse i rapporti fra le superfici dei negozi e botteghe e quelle degli accessori e per ordinate il corrispondente coefficiente riduttore.

Ed infine per quanto riguarda le *qualità e caratteristiche speciali*, si ritiene opportuno, a simiglianza di quanto è stato disposto per le altre categorie di unità immobiliari, di ammettere la possibilità di variare i metri

quadrati della consistenza fino al limite massimo del 20 % per tenere conto — in aumento o diminuzione — di tutti quegli altri fattori, raggruppati sotto la voce *qualità e caratteristiche speciali*, che influiscono sul reddito delle botteghe e che non sono considerati come specifici elementi per la determinazione della classe (altezza, esposizione, corrente pedonale, ecc.).

Le analisi necessarie per il calcolo delle tariffe saranno eseguite sui modelli 6 (Catasto E. U.) opportunamente adattati nella *descrizione* e nelle *avvertenze*.

* * *

Particolare attenzione merita, per le botteghe, la raccolta dei dati di affitto da introdurre nelle analisi che servono alla definizione delle tariffe.

Bisogna tener presente che per esse possono più facilmente verificarsi contratti poliennali, i quali in rapporto alle vicende del regime legale dei fitti, possono avere influito difformemente a determinare l'affitto attuale.

Inoltre per i locali più ricercati, o per quelli dove si esercita una attività che si teme di spostare da un luogo all'altro per il timore di sviare la clientela, talvolta il fitto ritratto non è in rapporto con il valore fondiario della bottega ma rappresenta in parte la partecipazione del proprietario all'avviamento creato dalla attività del commerciante. Occorre quindi porre ogni attenzione per evitare la generalizzazione di fitti che devono la loro anormale altezza a circostanze, del genere di quelle dianzi fatte presenti, che non debbono influire ai fini della determinazione della rendita catastale, la quale, anche per il Catasto Edilizio Urbano, conserva il carattere di media ordinaria.

Si prega di accensare ricevuta dando assicurazione di adempimento.

IL DIRETTORE GENERALE

TUCCI