



**Oggetto:** d.P.R. 138/98 e determinazione della superficie catastale.

Si riporta di seguito il quadro generale delle categorie riportato nell'allegato B al d.P.R. 138/98.

## UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE

### Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

### Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

### Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

## UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI

### Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

### Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

### DEFINIZIONI E INFORMAZIONI UTILI

I vani (o locali) principali sono quelli aventi funzione principale nella specifica categoria.

Esempi: camere, cucine, stanze, gallerie, saloni e simili.

I vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali sono quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali.

Esempi: bagni, w.c., dispense, ripostigli, tavernette, mansarde, verande, ingressi, corridoi e simili.

I vani (o locali) accessori a servizio indiretto di quelli principali sono quelli non strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ma che ne integrano la funzione.

Esempi: soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine, legnaie, bucatari, stalle, granai, porcili, pollai e simili.

### **IMPORTANTE**

#### **(Concetti di "comunicante" e "non comunicante")**

Un ambiente è "comunicante" con gli ambienti della stessa u.i.u aventi funzione principale (nella categoria) se esso può essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettano una comunicazione diretta.

La procedura Doc.Fa. consente la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, in conformità a quanto disposto dal d.P.R. 138/98, tramite il c.d. "metodo dei poligoni", cioè disegnando (sovrapponendo) poligoni sull'immagine della planimetria secondo tipologie omogenee di ambienti.

A tal fine la procedura distingue sette diverse tipologie di ambiente, individuate rispettivamente dalle lettere A, B, C, D, E, F e G, che si illustrano di seguito:

#### TIPOLOGIA A

(Vani principali e accessori diretti)

superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali.

**IMPORTANTE**  
**(categorie C/1 e C/6)**

**Solamente per le categorie C/1** (negozi, botteghe e simili) **e C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e simili) i vani (o locali) rientranti nella tipologia 'A' vanno distinti nella tipologia 'A1' e 'A2' se trattasi rispettivamente di vani (o locali) aventi funzione principale o accessori a diretto servizio.

Pertanto:

Tipologia 'A/1': i vani (o locali) aventi funzione principale. Esempio: il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1;

Tipologia 'A/2': i vani (o locali) accessori a diretto servizio. Esempi: retro negozio (per la cat. C/1), bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

**TIPOLOGIA B**  
(Vani accessori indiretti comunicanti)

superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A.

**TIPOLOGIA C**  
(Vani accessori indiretti non comunicanti)

superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

**TIPOLOGIA D**  
(Balconi terrazzi e simili comunicanti)

superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

**TIPOLOGIA E**  
(Balconi terrazzi e simili non comunicanti)

superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

**TIPOLOGIA F**  
(Aree scoperte o assimilabili)

aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare;

**TIPOLOGIA G**  
(Superfici non rilevanti ai fini catastali)

superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

## CASI PARTICOLARI

### **Locali sprovvisti di accesso**

Tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari e simili) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

### **Locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m**

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere comunque disegnati, specificando come parametro "altezza <1,50 m". Inoltre, nella corrispondente planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m.

### **Vani scale, vani ascensore, rampe e simili**

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

### **Pianerottoli/balconi di collegamento (più o meno lunghi) tra scala esterna e ingresso della costruzione**

Se esterni verranno considerati e assimilati a balconi (ambiente "D"); se non esterni verranno assimilati a vani di disimpegno e cioè vani accessori a diretto servizio dei vani principali (ambiente "A").

### **Bagni, ripostigli, ripostigli con bagni ecc., esterni al corpo principale della u.i.u.**

Questi locali "non comunicanti" con i vani con funzione principale nella categoria verranno considerati come ambienti di tipo "C".

### **Verande**

Tipologia di ambiente "A", quando risulti essere chiusa da muri, porte e finestre. In tutti gli altri casi sarà assimilata a terrazza coperta e pertanto assumerà la tipologia "D" (se comunicante con i vani della tipologia "A") o "E" (se non comunicante con gli stessi).

### **Scale esterne ad uso esclusivo**

Non rientrano nel calcolo della superficie e s'intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata.

### **Locali ad uso esclusivo di una u.i.u (WC, ripostigli, e simili) contigui ma "non comunicanti" con vani aventi funzione principale, ed aventi l'accesso dall'esterno (da una corte, da un giardino, da un balcone )**

Sono considerati ad indiretto servizio con conseguente assegnazione di tipologia d'ambiente "C".

## Ripostigli e/o bagni ricavati da sottoscala

Si distinguono le situazioni:

- 1) scale interne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni non si considera perché già compresa nell'area della proiezione della scala;
- 2) scale esterne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata;
- 3) scale condominiali: l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata.

## Computo dei muri

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

### Muri perimetrali confinanti con aree cortilizie condominiali

Vanno considerati esclusivi.

### Muri perimetrali confinanti con pozzo di luce condominiale

Vanno considerati di proprietà esclusiva.

### Muri perimetrali confinanti con ballatoi di utilità comune

Vanno considerati di proprietà esclusiva.

### Muri perimetrali confinanti con scale condominiali

Vanno considerati nella misura del 50% fino ad uno spessore di 25 cm.

### Muri che delimitano balconi, terrazzi, giardini (es. parapetti, muri di cinta e simili)

Vanno associati alla tipologia dell'oggetto delimitato.

Di seguito viene elencata una casistica di riferimento.

Terrazza coperta	tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Portico	tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Chiostrina	tipologia "F"
Posto auto coperto	tipologia "A"
Posto auto scoperto	tipologia "A"
Lastrico solare	tipologia "E"
Patio	tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Lavanderia	tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Centrale termica	tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .

Soffitta	tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Pollaio	tipologia "C"
Veranda chiusa	tipologia "A"
Stenditoio	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Stireria	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Taverna (tavernetta)	tipologia: "A";
Piano ammezzato	tipologia: secondo la destinazione d'uso;
Soppalco	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Mansarda	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Solaio	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Servizio	tipologia: da' intendersi come W.C. - bagno;
Sgombero	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Loggiato	tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;