
 <p>agenzia del Territorio</p> <p>Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino</p>	 <p>COMUNE DI URBINO</p> <p>Settore Urbanistica</p>
<p>Prot. n° 10142 del 28 NOV. 2008</p>	<p>Prot. n° 15945 del 27.11.2008</p>

CRITERI DI CLASSAMENTO CATASTALE

Premesso che con delibera di giunta n.219 del 28/11/2007 il Comune di Urbino ha attivato il “Progetto definizione agevolata dell’ICI a seguito della regolarizzazione tardiva del classamento catastale e dell’attribuzione o variazione della rendita catastale di immobili siti nel Comune di Urbino”.

Premesso altresì che con delibera di consiglio n.88 del 03/08/2000 il Comune di Urbino ha approvato la delimitazione delle microzone catastali in attuazione del D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138.

Premesso inoltre che con legge n.80 del 09/03/2006 i comuni devono verificare la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unita' immobiliare rispetto alle informazioni disponibili, sulla base degli atti in loro possesso.

Vista l’esigenza di condividere con l’Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino dell’Agenzia del Territorio criteri di classamento che siano il più possibile oggettivi e specifici per il comprensorio comunale:

il Comune di Urbino rappresentato dal dirigente del settore Urbanistica ing. Carlo Giovannini e il direttore dell’Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino dell’Agenzia del Territorio ing. Placido Migliardo condividono le linee guida di seguito riportate.

Pesaro, 28.11.2008

Urbino, 27.11.2008

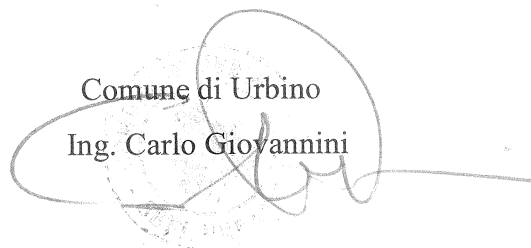
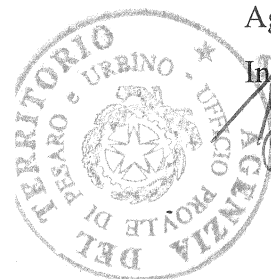
Agenzia del Territorio

Ing. Placido Migliardo



Comune di Urbino

Ing. Carlo Giovannini

Definizione CATEGORIE CATASTALI

A/1 - Abitazioni di tipo signorile

Sono abitazioni non usuali, aventi in assoluto le migliori caratteristiche ubicazionali, costruttive, tipologiche e di finitura.

ESEMPIO: possono rientrare in questa categoria le ville storiche extra-urbane e le abitazioni di particole pregio dal punto di vista storico architettonico e ubicazionale.

A/2 – Abitazioni di tipo civile

Sono abitazioni generalmente poste in piccoli condomini (fabbricati non intensivi) con superficie complessiva e dimensione dei vani più estese rispetto a quelle di tipo economico (A/3), con completa dotazione impiantistica e grado di finitura di buon pregio (sia specifico dell'u.i. che dell'intero edificio), in genere dotate di doppi servizi e con marcata prevalenza della superficie della zona giorno su quella della zona notte. Si fa presente che possono rientrare in questa categoria anche i cosiddetti mono-locali o mini-alloggi.

A/3 – Abitazioni di tipo economico

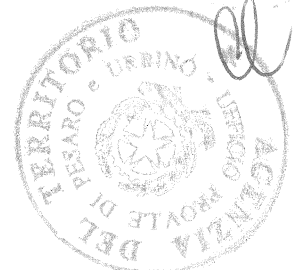
Sono abitazioni, generalmente poste in condomini anche di notevoli dimensioni (fabbricato intensivo), caratterizzate per l'appunto da finiture economiche e da normali dotazioni impiantistiche, costituite da locali di modeste dimensioni (non sempre suddivisi tra zona giorno e notte), in genere con semplice servizio, normalmente disimpegnati da un piccolo ingresso e da un corridoio.

ESEMPIO: Nella realtà di Urbino risultano accatastati in questa categoria gli interventi di edilizia economica popolare sovvenzionata realizzati dagli enti istituzionalmente preposti (INA casa, IACP,).

A/4 – Abitazioni di tipo popolare

Sono abitazioni di vecchia costruzione dotate di servizi minimali strettamente indispensabili e con vani aventi altezze al limite della normalità, poco o per niente disimpegnati. Hanno modeste caratteristiche costruttive e di finitura ed a volte sono prive di impianto di riscaldamento. In tale categoria vengono talvolta censite u.i. caratterizzate da gravi difetti funzionali (quali vani intercomunicanti, servizio igienico accessibile da vano cucina, ecc.).

ESEMPIO: Nel caso di Urbino rientrano in questa categoria le unità immobiliari di vecchia costruzione, ubicati sia nei centri abitati che nelle campagne, non ancora restaurati o che non hanno avuto quegli interventi manutentivi necessari ad adeguarli alle normali condizioni igienico sanitarie.



Normalmente gli interventi di restauro portano queste unità alla categoria A/2; il passaggio alla categoria A/3 risulta corretto solo se giustificato da un basso livello di finiture e servizi e da standard abitativi inferiori a quelli minimi di legge.

A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare

Sono anch'esse abitazioni di vecchia costruzione come quelle precedenti, per lo più già esistenti all'epoca di formazione del catasto urbano, aventi scarse caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura e prive di servizi igienici adeguati (in genere con wc posti all'esterno dei locali principali) nonché di idonea impiantistica (manca l'impianto di riscaldamento e gli impianti elettrico ed idrico sono a vista).

A/7 – Abitazioni in villini

Sono abitazioni generalmente unifamiliari ben dotate di servizi, con discrete o buone finiture, aventi tipici aspetti architettonici e dotati di pertinenze scoperte di uso esclusivo che le isola da altri immobili contigui. La superficie utile è solitamente superiore ai 120 mq (anche distribuiti su due o più piani) con presenza di zone porticate.

ESEMPIO: rientrano in questa categoria anche tutte le unità immobiliari in edifici uni/bifamiliari derivanti da interventi di recupero di edifici agricoli che hanno perso il requisito di ruralità.

INDIVIDUAZIONE DELLA “CLASSE ORDINARIA” DA ATTRIBUIRE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DELLE VARIE CATEGORIE.

La classe viene attribuita essenzialmente in funzione dell'ubicazione delle u.i. .

Per il comune di Urbino il numero delle classi definite per le varie categorie catastali non consente di associare in modo univoco una classe ad ogni microzona in cui è stato suddiviso il territorio.

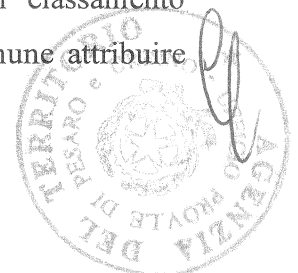
Si ritiene pertanto corretto attribuire le classi ordinarie secondo i seguenti raggruppamenti territoriali:

Zona 1 - CENTRO STORICO – Foglio 265

Zona 2 – SISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE - Fogli 69, 72, 74, 77, 110,113, 114, 115, 116, 117, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 210, 212, 214, 215, 217, 218

Zona 3 – ZONE ESTERNE - I restanti fogli.

Sulla base di questa ripartizione si ritiene corretto e coerente con i criteri di classamento dell'Agenzia del Territorio e con gli obiettivi di equità fiscale perseguiti dal Comune attribuire come classe ordinaria di ogni zona quella risultante dal prospetto riportato di seguito:



Categoria	Classe ordinaria zona 1	Classe ordinaria zona 2	Classe ordinaria zona 3
A/2	4	3	2
A/3	3	2	1
A/4	5	4	2
A/5	3	2	1
A/7	2	2	1

