

CRITERI GENERALI DI CLASSAMENTO

LEGGE 31 I/2004, COMMA 336

La Commissione Catasto del Collegio, in collaborazione con l'Agenzia del Territorio, ha redatto un documento con l'ambizioso obiettivo di fornire alcune risposte alla necessità di assegnare adeguato ed idoneo classamento alle unità immobiliari urbane, divenute oggetto del comma 336 Legge 311/04.

Come è noto il tema "classamento", affronta e concerne un'amplissima e disomogenea casistica, pertanto il documento intende costituire un ausilio al professionista, che potrebbe essere facilmente indotto a commettere alcuni errori nell'applicazione del comma 336, riducendo nel contempo possibili errori di valutazione nell'attribuzione del nuovo classamento.

Tale fase lavorativa ha lo scopo, pertanto, di diffondere utili, comuni e generali principi di base, delle vere linee guida, concernenti i parametri valutativi del classamento.

In questa fase abbiamo ritenuto utile fornire in queste pagine alcune prime indicazioni.

Il documento, si compone del testo: "**documento classamento**", che riepiloga i processi di analisi, valutazione e sintesi, che indirizzano il tecnico, alla idonea redazione della successiva **scheda di classamento** (che verrà pubblicata sul sito www.georoma.it e sul prossimo numero della rivista).

Nel documento l'operazione di classamento (applicazione comma 336) presenta:

- classamento di unità di nuova dichiarazione;
- classamento di unità già accertate all'impianto ma che, a seguito di intervenute e successive variazioni edilizie, allo stato attuale, necessitano della revisione dello stato di classamento.

Nel primo caso (nuova dichiarazione), si avrà cura di uniformare il classamento, riferendolo ai consolidati criteri generali di appartenenza, alle specifiche e differenti categorie catastali, con la relativa classe di merito della nuova unità, in conformità ad una

verificata e professionale congruità, mediante:

- valutazione delle caratteristiche generali del fabbricato;
- considerazione della categoria di appartenenza dello stesso;
- comparazione dei fabbricati e delle unità limitrofe similari per tipologia;
- verifica e riferimento dei classamenti già presenti nel fabbricato stesso.

Nel secondo caso (u.i.u già accertate) è necessario determinare quali valori attribuire alle unità immobiliari, utilizzando la logica comparativa, che prevede di riferirsi a valori originari d'impianto e di rapportarsi ad un fabbricato con nuove dotazioni tecnologiche (es.: installazione di nuovo ascensore, innovazioni tecnologiche, ecc.); in ogni caso l'operazione di classamento, deve essere eseguita, avendo cura di non far superare, alle nuove unità da censire, categoria e classe rispetto a quelle similari già presenti.

Fabio Colantoni