



Categorie e Destinazioni d'Uso

residenziale
commerciale
coworking

Gestione Coworking

Castel Maggiore via Quasimodo 44
Bologna via della Liberazione 6a

Divisione Cantieri

Bologna via dell'Arcoveggio 49/5
Funò via Marzabotto 88

Servizio Clienti

numero verde gratuito 800.134.690



categorie catastali e destinazioni d'uso

Le categorie catastali servono principalmente a identificare gli immobili, i fabbricati, i terreni e le aree fabbricabili. L'agenzia del territorio ha il compito di assegnare una specifica categoria catastale e una rendita catastale ad ogni immobile, considerando anche le aree esterne occupate (parcheggi, giardini o aree svago). In questa classificazione rientrano anche i fabbricati abusivi, che sono regolarmente tassati come tutte le altre unità. La tassazione sui singoli immobili, ai fini IMU, si basa sul valore dell'immobile moltiplicando il valore della rendita catastale all'inizio dell'anno, aggiungendo il 5%.

Le Categorie catastali vengono classificate in diverse macro-aree, tra cui :

- Categorie Catastali aree fabbricabili ed edificabili
- Categorie Catastali Terreni Agricoli
- Categorie Catastali Immobili
- Categorie F Urbane

Classificazione Categorie Catastali per aree fabbricabili e edificabili

Per aree fabbricabili ed edificabili intendiamo quelle zone dove si possono edificare regolarmente edifici, case o scuole senza che ci sia l'approvazione della Regione. Queste aree sono prive di rendita catastale, di conseguenza per valutare il valore effettivo dell'imponibile ai fini IMU bisogna attribuire un valore medio di mercato

Le aree fabbricabili e edificabili possono essere di varia tipologia :

- Le aree pubbliche o private sottoposte a vincoli giuridici dove non si possono costruire edifici appartenenti ai gruppi catastali A, B, C e D
- Le aree che fanno parte della scheda catastale del fabbricato
- Le aree edificabili di proprietà di coltivatori o imprenditori agricoli che sono iscritti negli elenchi comunali appositi, soggetti ad assicurazione di invalidità, vecchiaia o malattia

Classificazione categorie catastali terreni agricoli ed alle attività agricole nei seguenti casi :

- Aree in cui avviene coltivazione del terreno, silvicoltura o funghicoltura
- Aree destinate all'allevamento di animali tramite mangime che si può ottenere per almeno un quarto dal terreno Aree in cui avvengono attività di manipolazione, trasformazione e alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici, purchè non svolte sul terreno stesso Il pagamento dell'IMU dei terreni agricoli è previsto solo per quelle aree che non rientrano nell'elenco comuni montani ISTAT 2019.

Classificazione categorie catastali Immobili

Ogni immobile, terreno o fabbricato deve essere identificato con una specifica categoria catastale, che viene stabilita dall'Agenzia del Territorio. Questa classificazione, effettuata in base all'utilizzo e alle caratteristiche dell'immobile, stabilisce anche la rendita catastale utile ai fini IMU. Gli immobili urbani sono classificati in 3 gruppi, contraddistinti dalle lettere A, B e C.

Gli immobili appartenenti alla Categoria A possono essere di tipo :

- A1 abitazioni di tipo signorile A2 abitazioni di tipo civile
- A3 abitazioni di tipo economico
- A4 abitazioni di tipo popolare
- A5 abitazioni di tipo ultrapopolare
- A6 abitazioni di tipo rurale
- A7 abitazioni in villini
- A8 abitazioni in ville
- A9 castelli, palazzi di eminente pregio artistico e storici
- A10 uffici e studi privati A11 abitazioni e alloggi tipici dei luoghi

A1 ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE : Unita immobiliari costituite da un unico fabbricato o comprendenti almeno un intero piano. Di solito sono in ottima posizione centrale o eccentrica, isolata o se contigue, con ampio spazio circostante, dotato di verde ed eventuale parcheggio auto. Hanno affaccio su strada principale, su piazza o verde pubblico. In alcuni casi possono far parte di questa categoria anche miniappartamenti ricavati dal frazionamento di ville, qualora si trovino in posizioni di particolare pregio o prestigio. Nei fabbricati cui appartengono le abitazioni di tipo signorile ai piani sottostanti e ammessa la compresenza delle categorie C/6, C/1, A/10 o D/5 (magazzini e laboratori). Hanno caratteristiche costruttive tali che spiccatamente si differenziano da tutte le altre u.ii., sia per la solidità, conservazione e manutenzione delle strutture murarie e sia perché costituite da un gran numero di vani alcuni dei quali di grande ampiezza. La dotazione di impianti è completa o esuberante. Sono dotate di spazio verde, di parcheggio auto, di eventuale guardiola custode, sale riunione, ecc. Le parti esterne del fabbricato sono ben rifinite con: piastrelle o marmo o pietra naturale con intonaco resinoplastica, infissi e serramenti in legno di pregio. Atrio e scale in marmo o pietra naturale o cotto pregiato. I vani di queste uu.ii. sono sempre ben aerati ed illuminati e con finimenti lussuosi o per lo meno ricchi: bagni e cucina piastrellati. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE : Unita immobiliari costituite da appartamenti ben rifiniti e decorosi sia nelle parti esterne (facciate semplici ma piacevoli, ingressi più o meno ampi, scale comode e luminose, ecc.) che nelle interne (pavimenti in buon materiale, coloriture e tappezzerie discretamente ben rifinite, infissi in legno ben connessi e di lavorazione accurata, ecc.). Queste uu.ii., specialmente alle alte classi, hanno i vani ben disimpegnati, con minimo due camere più servizi, ben aerati ed illuminati e sono munite di impianti fissi di riscaldamento, ascensore (oltre il terzo piano), citofono e bagno. In detta categoria rientrano altresì i fabbricati "a schiera" da non comprendere nelle classi minime. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria. Nelle località a vocazione turistica possono essere classificate in A/2 anche abitazioni prive di riscaldamento. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO : Unita immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente

sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (mini alloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria. Si trovano generalmente nei grandi centri e costituiscono o grandi isolati a più piani con molti alloggi di tre o quattro vani ciascuno ovvero casette a uno o due piani con pochissimi alloggi. Hanno esposizione prevalente alquanto insoddisfacente. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime

A4 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE : Unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, e se nelle ultime classi questi impianti esistono, sono sempre molto semplici e di tipo comunissimo. Hanno finiture semplici, anche rustiche. Nei piccoli centri, tali unità costituiscono a volte un unico fabbricato con finimenti rustici, mentre invece in città si compongono di piccoli appartamenti situati o in caseggiati a carattere popolare, ovvero in fabbricati di aspetto civile, ma in tal caso posti agli ultimi piani e con prospetto sul cortile. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti. Possono ritenersi compatibili con la categoria, sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di ville e villini (quindi in zona rurale), le unità immobiliari costruite in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle isolate e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità, a condizione che le caratteristiche costruttive e di rifinitura siano di modesto livello e la dotazione di impianti e servizi limitata. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A5 ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE : Con la Circolare n. 5 del 14 Marzo 1992 la categoria A/5 (come pure la A/6) è stata annullata, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Rimangono quelle già esistenti nella banca dati catastale, che vengono variate di categoria in occasione della prima variazione. "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetusta ".

A6 ABITAZIONI DI TIPO RURALE : Come le abitazioni del tipo A5, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità vengono adeguate alle minime condizioni abitative - e, quindi, meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e, quindi, per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate, sia pure nelle classi più basse, nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni: categoria A/4.

A7 ABITAZIONI IN VILLINI : Costruzioni isolate a pianta irregolare, piacevoli alla vista, costituite da una o due unità immobiliare con vani di dimensione media ben disimpegnati ed aerati. Sono provvisti di impianti completi e accessori e quasi sempre sono circondate da cortile ampio o verde. Rifiniture interne di discreto pregio con pareti interne rivestite in piastrelle nei bagni e cucina. Di regola si trovano alla periferia dei concentrici più

importanti, e nei piccoli comuni, in posizione amena per villeggiatura. L'abitazione in villini (A/7) ha un numero di vani mai inferiore a tre più cucina e servizi. Sono compatibili con la categoria quelle unita immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali. E' ammessa la compresenza di soli C/6 e C/7. Qualora l'affaccio di queste unita avviene su zone inquinate o a scarso apprezzamento insediativo si accerterà nella classe minima. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A8 ABITAZIONI IN VILLE : Costruzioni isolate e costituite di una sola unita immobiliare, più o meno lussuosa, ma sempre con finimenti ricchi. Hanno impianti completi e sono provviste di tutte le dipendenze ed accessori. Sono costituite da un numero elevato di vani con rifiniture interne di discreto pregio con pareti interne rivestite in piastrelle nei bagni e cucina. Sono ubicate generalmente nella periferia dei centri più importanti oppure in campagna in zone di villeggiatura circondate da abbondante verde (parco, giardino, cortile). Ad eccezione delle ville situate in zone ricercate dei piccoli comuni, utilizzate per villeggiatura, tutte le altre servono sempre ad uso padronale. In detti fabbricati e ammessa la compresenza di soli C/6 e C/7. Se ubicate in zone inquinate si inserirà nella classe minima. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

A9 CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI E STORICI : Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e i volumi edificati non sono comparabili con le unita tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, costituiscono una sola unita immobiliare. E', pero, compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unita funzionalmente indipendenti, censibili neville altre categorie.

Gli immobili della Categoria B comprendono :

- B1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B2 Case di cura e ospedali, poliambulatori, fabbricati proprietà I.N.P.S. adibiti a sanatori antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc
- B3 Prigioni e riformatori
- B4 Uffici Pubblici, compresi uffici vescovili e parrocchiali adibiti a uffici e costituenti unita indipendenti.
- B5 Scuole e laboratori scientifici, osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc
- B6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9; Circoli ricreativi
- B7 Cappelle ed oratori
- B8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate

Le categorie catastali degli immobili del gruppo C :

- C1 negozi e botteghe
- C2 magazzini e i 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 e autorimesse
- C7 tettoie chiuse o aperte
- Classificazione categorie catastali immobili F Urbane

Gli immobili che rientrano nella categoria F comprendono tutte quelle unità che non producono reddito e sussistono solo per finalità tecniche o gestionali; per questi immobili pertanto non è prevista alcuna rendita catastale in quanto vengono definiti unità immobiliari non idonee. Nello specifico la categoria si suddivide in:

- F1 Aree Urbane
- F2 Unità collabenti
- F3 Unità in corso di costruzione
- F4 Unità in corso di definizione
- F5 Lastrici solari
- F6 Procedimenti innanzi alle commissioni tributarie
- F7 Portici
- F9 Unità che provengono dal catasto fondiario
- F10 Unità rurali
- F11 Unità che sono in attesa di classamento

noi per voi



Flora Kuo 347.0363821 : amministrazione | inizio la professione nella più accreditata azienda della riprografia mondiale dove mi occupo di vendita di servizi, gestisco i rapporti con i media, la contabilità e l'organizzazione dell'attività dell'agenzia



Bortolotti Massimo 335.6556566 : agente immobiliare | Perito in Stima e Valutazione; ho ricoperto le cariche di Presidente Provinciale e vice Presidente Regionale FIAIP e sono stato componente del Comitato Tecnico della Camera Arbitrale Immobiliare della Camera di Commercio di Bologna



Alessia Bortolotti 393.2932977 : consulente residenziale | esperienza imprenditoriale, da sempre interessata al settore immobiliare, mi occupo dei rapporti con le imprese costruttrici e dei cantieri residenziali nei quali svolgiamo l'attività e della organizzazione della Clientela

Funo via Marchesini 42 | agenzia immobiliare indipendente dal 1997



servizi

- stima scritta con indicazione del più probabile prezzo di realizzo
- incarico scritto nel quale sono evidenziati i nostri obblighi contrattuali
- analisi documentale delle conformità, certificazioni, agibilità, convenzioni
- promozione con video e pubblicazioni sui migliori media
- collaborazione con i colleghi per favorire il buon esito dell'affare
- relazioni periodiche del nostro lavoro in merito all'incarico ricevuto
- indicazione criticità riscontrate durante l'attività per intervenire e migliorare
- documentazioni contrattuali registrate nei termini di legge
- presenza ed assistenza in tutte le fasi della trattativa fino alla stipula
- intermediazioni nel rispetto delle direttive inerenti antiriciclaggio e privacy
- definizione compenso e pagamento con trattativa privata
- consulenza ed assistenza anche post vendita
- competenza, terzietà e discrezione

