

EINSTUFUNG DER IMMOBILIEN DER KATEGORIE A, B und C

Einstufung in dem Gebäudekataster – Wichtigste gesetzliche Bestimmungen

- Königliches Dekret vom 13. April 1939 (verwandelt mit Gesetz 1249/1939);
- Dekret des Präsidenten der Republik 1. Dezember 1949, N. 1142 („Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano“);
- Gesetzesdekret N. 70 vom 14 März 1988 (verwandelt mit Gesetz 154/88);
- Dekret des Präsidenten der Republik 31 Juli 1978, N. 569 (Ermächtigungsgesetz) und gesetzliche Dekret 18 May 2001, N. 280;
- Dekret 20 Januar 1990 (Revision);
- Dekret 2 Januar 1998, N. 28 („Regolamento di costituzione catasto fabbricati“), Art. 2 (Beschreibung der Liegenschaftseinheit);
- Dekret des Präsidenten der Republik 23 März 1998, N. 138 („Regolamento contenente le norme per la revisione degli estimi“);
- Dekret des Präsidenten der Republik 23 März 1998, N. 139 („Regolamento per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali“);
- Ministerialdekret 26/07/2012: landwirtschaftliche Gebäude

EINSTUFUNG

Der Art. 61 und Folgende des Dekret des Präsidenten der REpublik 1142 vom 1949 bestimmen, dass: „Il classamento consiste nel riscontrare sopralluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella fra 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 devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.” Außerdem “La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità.”.

Außerdem erklärt man, dass mit gesetzlichem Dekret vom 14 März 1988, verwandelt mit Gesetz 154/88, die Lokalaugenscheinverpflichtung wurde devinitiv aufgehoben. In der Tat bestimmt der Art. 11, Absatz 1 des vorliegenden Dekretes, dass „il classamento delle unità immobiliari urbane per le quali la dichiarazione di cui all'art. 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 1. dicembre 1949, n. 1142, è stata redatta su scheda conforme a modello approvato anteriormente alla data di entrata in vigoreomissis.....può essere effettuato senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche”.

Deshalb die Zuschreibung sowohl der Kategorie, als auch der Klasse wird durch Vergleich mit der Gesamtheit der in jener Gemeinde oder Schätzzone schon eingetragenen Einheiten durchgeführt. Außerdem, bei der Zuschreibung der Kategorie, wie auch der „Istruzione del Ministero delle Finanze parte II del 24 maggio 1942“, erklärt, muss man nicht nur die Baueigenschaften der Liegenschaftseinheit, sondern auch das zweckentsprechenden Gebrauch derselben betrachten. Man wird nicht die anormalen oder gelegentlichen Bestimmungen betrachten, die voraussichtlich kurzem Dauer haben und nicht mit jener, die an Ort normalerweise ähnlichen Liegenschaftseinheiten haben, entsprechend.

Man berichtet unten das Verzeichnis der Katastralkategorien mit gewöhnlicher Bestimmung (A, B und C).

KATEGORIE A/1: HERRSCHAFTLICHE WOHNUNGEN

Wohneinheiten, die an Gebäuden in wertvollen Zone mit Bau- und technologischen Eigenschaften und die, im Vergleich mit den Wohngebäuden, hochstehenden Fertigungen, Raumfläche, Ausstattungen von Anlagen und Dienste über dem Durchschnitt haben, gehören. Die in dieser Kategorie

eingestuften Wohnungen, haben jedenfalls mindestens zwei Badezimmer und eine *Brutto*fläche (katastral?) nicht niedriger als 150 qm.

Man erklärt dass, die in der Kategorie A/1 eingestuften Liegenschaftseinheiten, müssen nicht mit der als „luxus“ bestimmt im Sinne des Ministerialdekret 1072/69 verwechselt. In der Tat zeigt das Dekret die verschiedenen Kriterien, um festzustellen, ob eine Wohnung Luxuseigenschaften oder nicht hat. Deshalb bedeutet notwendigerweise nicht die Zuschreibung der Kategorie A/1, dass die Liegenschaft aus einer Luxuswohnung bestehe. (Kassationsurteil 7329/2014).

KATEGORIE A/2: BÜRGERLICHE WOHNUNGEN

Mehr- oder Einfamilienwohnungen mit Bau- und technologischen Eigenschaften, Fertigungen und Ausstattungen von Anlagen und Diensten, die an der örtlichen Marktanfrage für Wohngebäude entsprechend sind.

KATEGORIE A/3: WIRTSCHAFTLICHE WOHNUNGEN

Mehr- oder Einfamilienhäuser von nicht Neubau mit, sowohl für die benutzte Baustoffe, als auch für die Fertigung, wirtschaftlichen Eigenschaften und mit an die notwendigen begrenzten technologischen Anlagen.

KATEGORIE A/4: VOLKSWOHNUNGEN

Diese Kategorie wird an die Neubauwohnungen nicht mehr zugeschrieben, aber kann an alten Wohnungen mit obsoleten Baueigenschaften und mangelhaften Anlagenausstattungen zugeschrieben worden.

KATEGORIE A/5: EINFACHE VOLKSWOHNUNGEN

Nicht mehr zuschreibende Kategorie im Sinne des Rundschreibens vom 19 April 1989, N. 3/1273 von „Direzione Generale der Servizi Tecnici Erariali“, weil sie Wohnungen betrifft, die mit der urbanistischen Bestimmungen nicht mehr entsprechenden sind.

KATEGORIE A/6: BÄUERLICHE WOHNUNGEN

Nicht mehr zuschreibende Kategorie im Sinne des Rundschreibens vom 19 April 1989, N. 3/1273 von „Direzione Generale der Servizi Tecnici Erariali“, weil sie Wohnungen betrifft, die mit der urbanistischen Bestimmungen nicht mehr entsprechenden sind.

KATEGORIE A/7: VILLENWOHNUNGEN

Mehr- oder Einfamilienwohngebäude, die mit bedeutungsvollen offenen Zubehöre ausgestattet sind, mit guten Bau- und technologischen Eigenschaften und Fertigungen und Dienst- und Anlagenausstattungen, die für ein bürgerliches Gebäude typisch ist, aber jedenfalls über dem Durchschnitt. Sie sind mit mindestens zwei Badezimmern ausgestattet.

KATEGORIE A/8: LANDHÄUSER

Einfamilienwohngebäude, oder höchstens mit zwei Wohneinheiten, die hauptsächlich von der Anwesenheit von Parks und/oder Gärten gekennzeichnet sind, meistens, aber nicht unbedingt, in wertvollen Zone gebaut sind und haben Bau- und technologischen Eigenschaften und Fertigungen über jenen der Wohngebäude, Breiträume und Ausstattung von Anlagen und Dienste über dem Durchschnitt. In diesen Gebäuden ist die gleichzeitige Anwesenheit von Einheiten mit Geschäftszweckbestimmung verboten. Die in dieser Kategorie eingeschriebenen Wohnungen haben jedenfalls mindestens zwei Badezimmer und eine Bruttofläche (katastral) nicht niedrig als 150 qm. Die offenen Zubehöre des Gebäudes sind nie niedrig als 600 qm.

KATEGORIE A/9: SCHLÖSSER UND PALÄSTE

Schlösser und hervorragende Paläste, die wegen ihrer Struktur, der inneren Raumaufteilung und der gebauten Kubatur mit der Typeinheit der anderen Kategorien nicht vergleichbar sind. Ordentlicherweise enthalten sie nur eine hauptsächliche Wohneinheit. Es ist aber mit der Zuschreibung der Kategorie A/9 die Anwesenheit von unabhängigen in anderen Kategorien zugeschriebenen Einheiten annehmbar. Man erinnert, dass die Einstufung in der Kategorie A/9 nur von den Bau- und typologisch Eigenschaften des Gebäudes hängt und ist mit der geschehenen Anerkennung des hystorischen und künstlerischen Interesses der Sache direkt verbunden.

Diesbezüglich siehe das Rundschreiben N. 5 vom 2012 der Landagentur.

KATEGORIE A/10: PRIVATBÜROS UND PRIVATKANZLEIEN

Privatbüros und Privatkanzleien, Arztpraxis, Kindergärten und Spieltheke mit begrenzter Breite, Versicherungs- und Reiseagenturen, die sich in den Stockwerken über das Erdgeschoss befinden; Berufswerkstätte; Räume für öffentlichen Büros mit begrenzter Breite, die ähnlich mit den als Büro benutzten Liegenschaftseinheit sind.

KATEGORIE A/11: TYPISCHE ÖRTLICHE WOHNUNGEN

Almhütte und Berghütte, diese letzte sind als geeignete Strukturen gehalten, um Erholung und Übernachtung an Wanderern und/oder Bergsteigern zu bieten, die sich in alleinstehenden Bergzonen, in für Bergsteigerungen und Wanderungen passenden Orte befinden, erreichbar nur durch Saumpfade, Gehwege und/oder Fahrwege, die die Fahrt nur an die für die Bevorratung der Struktur benutzte Fahrzeuge erlauben. Die Immobilien mit gemeinsamen Eigenschaften mit den Beherbergungs/touristischbetrieben sind ausgenommen. Rundschreiben N. 19 vom 1977 des Finanzministeriums.

KATEGORIE B/1: INTERNATE, KONVIKTE, ZÖGLINGSHEIME, ALTERSHEIME, WAISENHÄUSER, HOSPIZE, KLOSTER, SEMINARE, KASERNEN

KATEGORIE B/2: KLINIKEN UND KRANKENHÄUSER (INBEGRIFFEN SOLCHE, DIE FÜR DIESE ZWECKE GEBAUT BZW. EINGERICHTET WURDE UND OHNE VÖLLIGEN UMBAU FÜR KEINEN ANDEREN VERWENDUNGSZWECK BESTIMMT WERDEN KÖNNEN, SOFERN SIE KEINERLEI GEWINNZWECK VERFOLGEN UND SOMIT NICHT IN DEN ART. 10 DES GESETZES VOM 11. AUGUST 1939, NR. 1249 FALLEN)

KATEGORIE B/3: GEFÄNGNISSE UND BESSERUNGSANSTALTEN

KATEGORIE B/4: ÖFFENTLICHE ÄMTER

In dieser Kategorie sind die bischöflich- und Pfarrbüros enthalten, die als Büro benutzen worden sind und aus unabhängigen Liegenschaftseinheiten bestehen.

KATEGORIE B/5: SCHULEN UND WISSENSCHAFTLICHEN LABORATORIEN

KATEGORIE B/6: BIBLIOTHEKEN, PINAKOTHEKEN, MUSEEN, GEMÄLDEGALERIEN, AKADEMIEN, DIE NICHT IN GEBÄUDEN DER GRUPPE A/9 UNTERGEBRACHT SIND

KATEGORIE B/7: KAPELLE UND BETHÄUSER, DIE NICHT DER ÖFFENTLICHEN KULTAUSÜBUNG DIENEN

KATEGORIE B/8: UNTERIRDISCHE WARENLAGERRÄUME

Diese Bestimmung ist nicht mehr feststellbar in der Gewöhnlichkeit. Die Kategorie wird nicht mehr zugeschrieben.

KATEGORIE C/1: GESCHÄFTE UND LÄDEN

Sind in dieser Kategorie zu enthalten, jene Lokale oder Gruppe von Lokalen, in der den Verkauf, am meisten Detailverkauf von Waren, Fabrikwaren, Produkte, Lebensmittel usw. durchgeführt worden ist und wo der Verkauf sich mit der Dienstleistung (Pizzerias, Bars, Restaurants usw.) begleitet. Sind in der Kategorie C/1 auch jene Lokale zu enthalten, wo man derzeit keinen Verkauf durchgeführt worden ist, aber könnte es stattfinden, wenn die laufende Tätigkeit beendet würde und das auf Grund ihrer Lage, ihrer inneren Eigenschaft, und auf Grund der Tatsache dass, sie direkte Zugang aus der Strasse haben und mit Schaufenster ausgestattet sind und gemeinsam sich in Erdgeschoss befinden.

KATEGORIE C/2: MAGAZINE UND LAGERRÄUME

Man enthalten in dieser Kategorie auch die Dachboden und die Keller, wenn sie aus der Wohnung getrennt sind.

KATEGORIE C/3: HANDWERKERWERSTÄTTE

Man enthalten die Lokale in der eine Handwerkstätigkeit ausgeführt worden ist. Man müssen sie nicht als in der Kategorie C/3 einzustufenen Werkstätte betrachten die sogenannten Berufswerkstätte, wie z.B. die Zahnarztpraxis, Arztpraxis usw., die in der Kategorie A/10, oder im Fall sie direkte Zugang aus der Strasse mit Geschäftseigenschaften haben, in der Kategorie C/1 eingestuft worden sind.

KATEGORIE C/4: GEBÄUDE UND RÄUME FÜR SPORTZWECKE (INBEGRIFFEN SOLCHE, DIE FÜR DIESE ZWECKE GEBAUT BZW. EINGERICHTET WURDEN UND OHNE VÖLLIGEN UMBAU FÜR KEINEN ANDEREN VERWENDUNGSZWECK BESTIMMT WERDEN KÖNNEN, SOFERN SIE KEINERLEI GEWINNZWECK VERFOLGEN UND SOMIT NICHT IN DEN ART. 10 DES GESETZES VOM 11. AUGUST 1939, NR. 1249 FALLEN)

KATEGORIE C/5: BADEANSTALTEN UND HEILBÄDER (INBEGRIFFEN SOLCHE, DIE FÜR DIESE ZWECKE GEBAUT BZW. EINGERICHTET WURDEN UND OHNE VÖLLIGEN UMBAU FÜR KEINEN ANDEREN VERWENDUNGSZWECK BESTIMMT WERDEN KÖNNEN, SOFERN SIE KEINERLEI GEWINNZWECK VERFOLGEN

UND SOMIT NICHT IN DEN ART. 10 DES GESETZES VOM 11. AUGUST 1939, NR. 1249 FALLEN)

**KATEGORIE C/6: STALLUNGEN, WAGESCHUPPEN, GARAGEN
(SOFERN SIE NICHT DIE MERKMALE AUFWEISEN, UM UNTER DEN
ART. 10 DES GESETZES VOM 11. AUGUST 1939, NR. 1249 FALLEN)**

Dieser Kategorie gehören am meistens Garage, Box und auch die bedeckte und nicht bedeckte Autoabstellplätze, wenn sie aus unabhängigen Liegenschaftseinheiten bestehen.

KATEGORIE C/7: OFFENE UND GESCHLOSSENE HALLEN

ZUSCHREIBUNG DER KLASSE

Um die Klasse zuzuschreiben, muss man hauptsächlich die äußeren Zustände und nebensächlich, die noch nicht für die Zuschreibung der Kategorie berücksichtigten Zustände betrachten. Unter den äußeren Zuständen will man vor allem die Lage nennen, weil die Lage, in der die Liegenschaft sich befindet, die Immobilienmarktwertschätzung bestimmt. Deshalb wird in jeder einzelnen Gemeinde und für jede Kategorie eine ordentliche Klasse entdeckt. Ein Teil der Gemeinde ist in zwei oder mehreren Zone geteilt, um die ordentlichen Klassen der Gemeinde, betrifft die verschiedene Wertschätzung der mehrfachen Zonen zu unterscheiden.

Für die Immobilien der Gruppe A kann die ordentliche Klasse einer Einheit erhöht, um z.B. die Anwesenheit hervorragender Ausstattungen und an Balkone/Terrasse bestimmte breiter Fläche, die in dem Gebäude bevorzugte Lage zu betrachten. Gleichfalls kann sie für Immobilien im Untergeschoss einer Einheit vermindert, oder um, z.B. eine außergewöhnliche nachteilige Lage in dem Gebäude, eine durchschnittliche Raumhöhe bedeutungsvoll niedriger als der Ordentlich zu betrachten.

Für die C/1 kann die ordentliche Klasse wegen der Dimensionen höchstens von zwei Einheiten vermindert und wegen der Zugangs- und Schaufensterposition höchstens von drei Einheiten erhöht (Blick).

Für die C/2 und C/3 kann die ordentliche Klasse z.B. für die größeren Immobilien, für den in Erdgeschoss Standort oder für eine weniger funktionellen Lage in dem Gebäude einer Einheit vermindert.

C/6. Für die Garagen kann die ordentliche Klasse z.B. für die größeren Immobilien einer Einheit vermindert. Den bedeckten Autoabstellplätzen wird gewöhnlich eine mindere Klasse als der Ordentliche zugeschrieben. Nicht bedeckte Autoabstellplätze und Ställe werden normalerweise in der ordentlichen Klasse eingestuft.

Gemeinde	Zone	Kategorie	Ordentliche Klasse