

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Vicenza



Collegio dei Geometri e
Geometri Laureati di Vicenza
Commissione Catasto e Topografia 2010



n°4 AUSILIO DOCFA Le zone censuarie provinciali

Edizione aggiornata al 02/09/2010

In collaborazione con:



**Agenzia del
Territorio**



••• libera comunità vicentina per lo sviluppo della topografia e cartografia

Ufficio Provinciale di Vicenza

Questa pubblicazione è resa possibile grazie alla collaborazione dell’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vicenza, e a “Officina Topografica” che ne ha curato l’editing.

Un grazie deve andare a chi all’epoca ha realizzato la prima pubblicazione . In particolare a Faggionato Maurizio, Falchi Stefania, Albertoni Maurizia, Palumbo Anna Maria e Mazzotta Anna Maria, e a chi, ora, ha pazientemente messo a disposizione la propria esperienza per correggere e migliorare quanto e quando possibile

Scopo di questa serie di quaderni tecnici del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Vicenza, curati dalla Commissione Catasto e Topografia, è il recupero di tutta la documentazione che, negli anni e grazie alla collaborazione dell'allora Ufficio Tecnico Erariale, ora Agenzia del Territorio, di Vicenza e dei Colleghi impegnati in quest'opera, è stata prodotta in campo catastale.

Le scelte editoriali adottate hanno visto prevalere l'esigenza di non limitarsi a una semplice riproposizione anastatica dei documenti originali, ma quella di realizzare nuove edizioni che, seppure fedeli nel contenuto, e non potrebbe essere diversamente visto che si tratta di strumenti a cui il Tecnico si deve riferire e affidare con sicurezza, affrontino i vari temi, risolvendo le incongruenze e le imperfezioni presenti, ampliando quanto necessario i contenuti, con una veste grafica che si spera sia apprezzata dai Lettori.

Tra le competenze che il Collegio riserva alla Commissione, oltre all'opera di collegamento e coordinamento con gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, quella della formazione professionale riveste uno degli aspetti più importanti. Per ampliare e adeguare la proposta formativa e l'approfondimento dei temi, riteniamo che la possibilità di avere testi che abbiano riferimento con la prassi quotidiana e alle consuetudini operative del proprio territorio sia prioritaria e questi "quaderni" vogliono essere il primo passo per la creazione di una biblioteca cui tutti: Iscritti, Tirocinanti e Allievi degli Istituti di Istruzione Superiore, possano accedere con sicurezza.

Questo quaderno, il 4° della serie, ripropone la suddivisione operata sul territorio provinciale in Zone Censuarie così come si può ritrovare nella pubblicazione dedicata ai quadri tariffari per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, riordinata ed aggiornata con le variazioni e le aggiunte succedutesi nel tempo a partire dal 1991.



Alcune immagini, in particolare quelle relative all'intero territorio provinciale e alle diverse zone censuarie, sono realizzate con l'utilizzo di file del tipo prodotti da EdiMap e di cui Officina Topografica ha acquisito i diritti d'uso e pubblicazione.

Per realizzare queste pubblicazioni è necessario l'aiuto di tutti. Abbiamo cercato di porre la massima attenzione nel controllo dei dati contenuti, se però il Lettore ravvisasse errori ed omissioni lo invitiamo a segnalarceli all'indirizzo:

officinatopografica@virgilio.it

provvederemo a correggere quanto errato od omesso nell'edizione online disponibile nelle pagine del sito del Collegio.

Premesse.

Le Zone Censuarie Provinciali, che nei documenti meno recenti conservano la definizione di Zona Territoriale Omogenea, anche se a prima vista non rivestono un particolare interesse, in quanto ogni operazione di classamento e stima a cui sia l'ufficio che il Tecnico Professionista sono chiamati a prestare attenzione si riferisce alla situazione del particolare ambito comunale, ad una più attenta lettura offrono spunti ed interessi di particolare importanza.

Suddividere una provincia, per ambiti territoriali diversi, identifica ai fini fiscali realtà diverse a cui riferirsi per stimare un immobile. Le operazioni preliminari a questa suddivisione hanno infatti riguardato la compilazione di una griglia in cui il concetto di omogeneità ne rappresenta l'aspetto più importante.

Con riferimento al citato **“Criteri di qualificazione e classamento delle Unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria”**, realizzato nel 1996 dall'allora Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza, vogliamo riportarne alcuni stralci:

il concetto di Zona Censuaria Provinciale (ZCP) introdotta (con la definizione oggi superata di Zona Territoriale Omogenea) in occasione della passata revisione degli estimi ha portato alla divisione del territorio provinciale in sette zone contraddistinte dalle lettere A-B-C-D-E-F e G.

incertezze legislative hanno impedito a suo tempo che il concetto di ZTO si concretasse nel suo risultato naturale, e cioè in un quadro tariffario riferito appunto all'intera ZTO e non suddiviso come adesso in singoli quadri tariffari per il Comune o Zona Censuaria (ZC).

.....

Si rammenta che “l'omogeneità viene individuata negli aspetti socio-economici ed ambientali rilevanti per la zona, che può comprendere il territorio di più Comuni, di un solo Comune, o porzioni di Comune.”

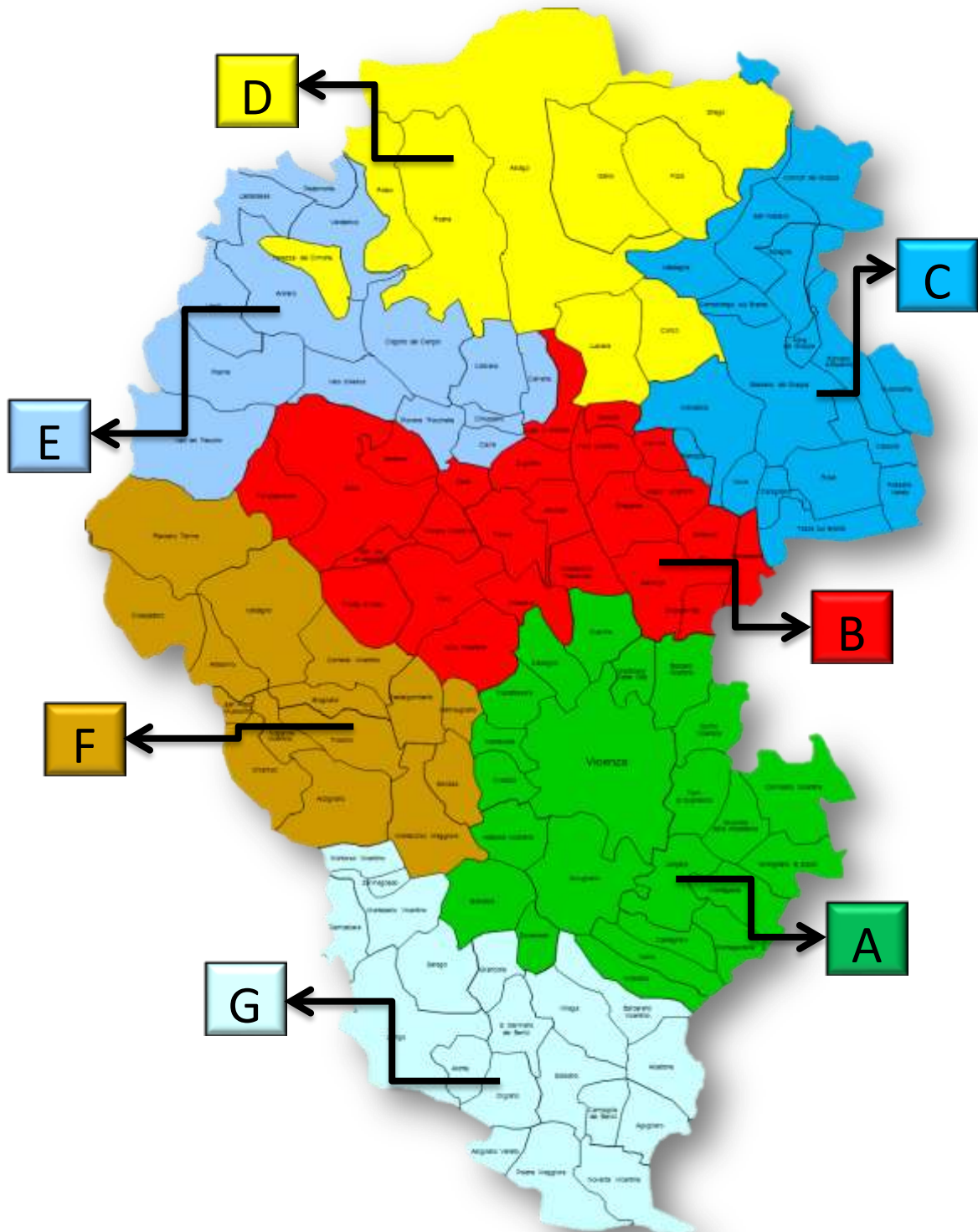
.....

La ZCP infatti definisce una macro aggregazione di più Comuni o zone censuarie di analoghe caratteristiche mentre la ZC permette di dividere il territorio di un Comune in distinte porzioni aventi omogenee caratteristiche socio-economiche-ambientali.

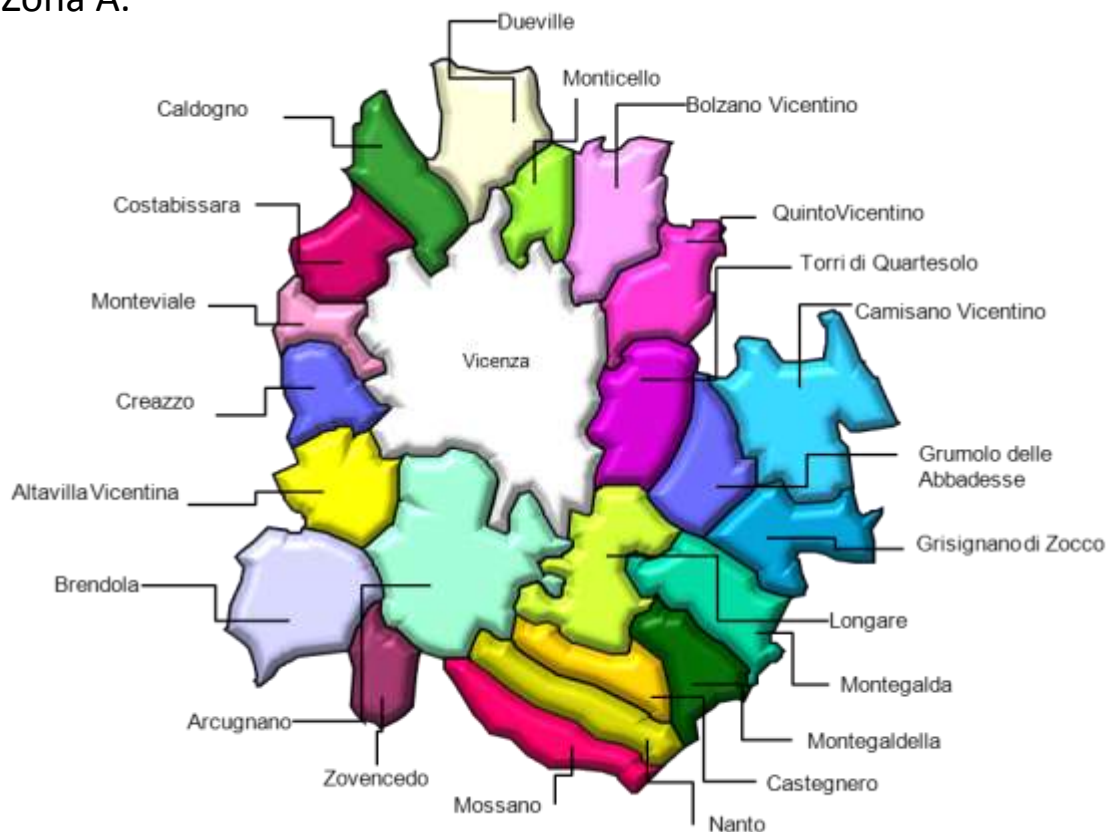
Queste considerazioni, la conoscenza di quanto racchiuso nel loro significato, unite alla professionalità del Collega sono la base di un corretto approccio al classamento di una unità immobiliare urbana ordinaria a cui a volte si tralascia di prestare l'attenzione dovuta affidandosi all'esito delle operazioni di classamento automatico che, anche per i limiti connotati dell'algoritmo a disposizione, possono sicuramente rappresentare un esito accettabile ma a cui si dovrebbe prestare più attenzione e cui presto dedicheremo un'altra monografia.



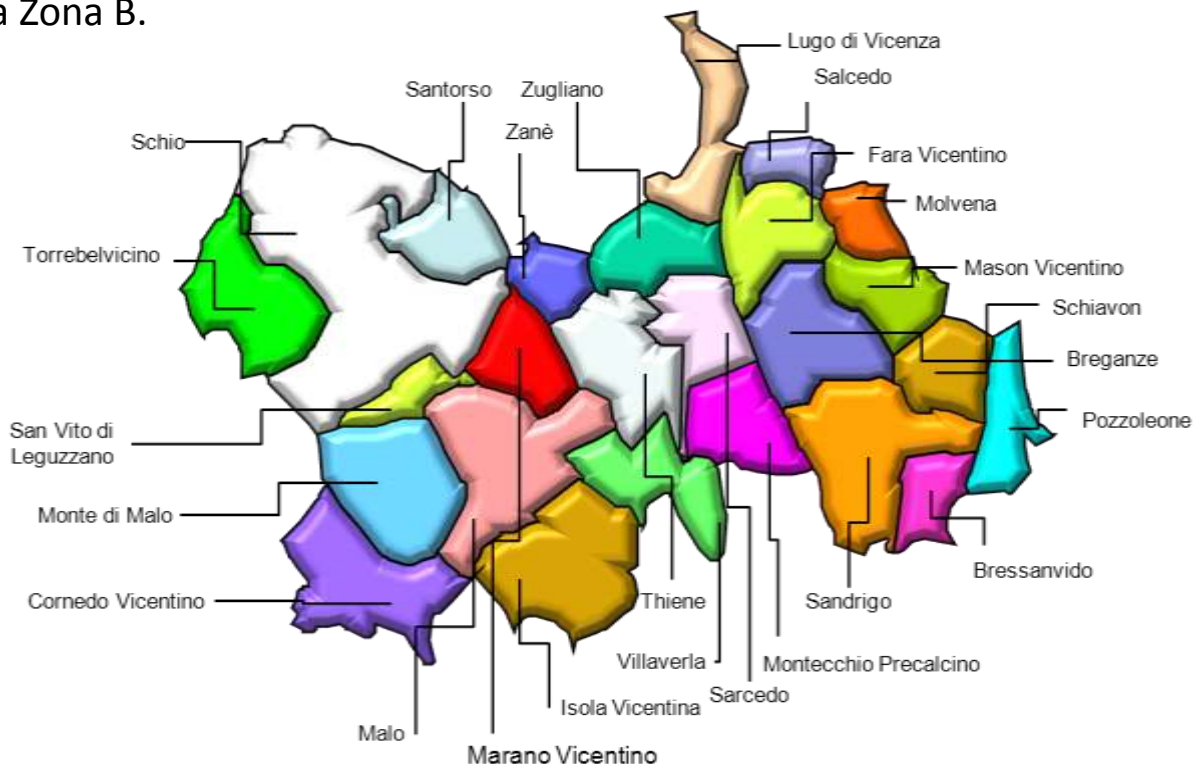
Le Zone Censuarie Provinciali



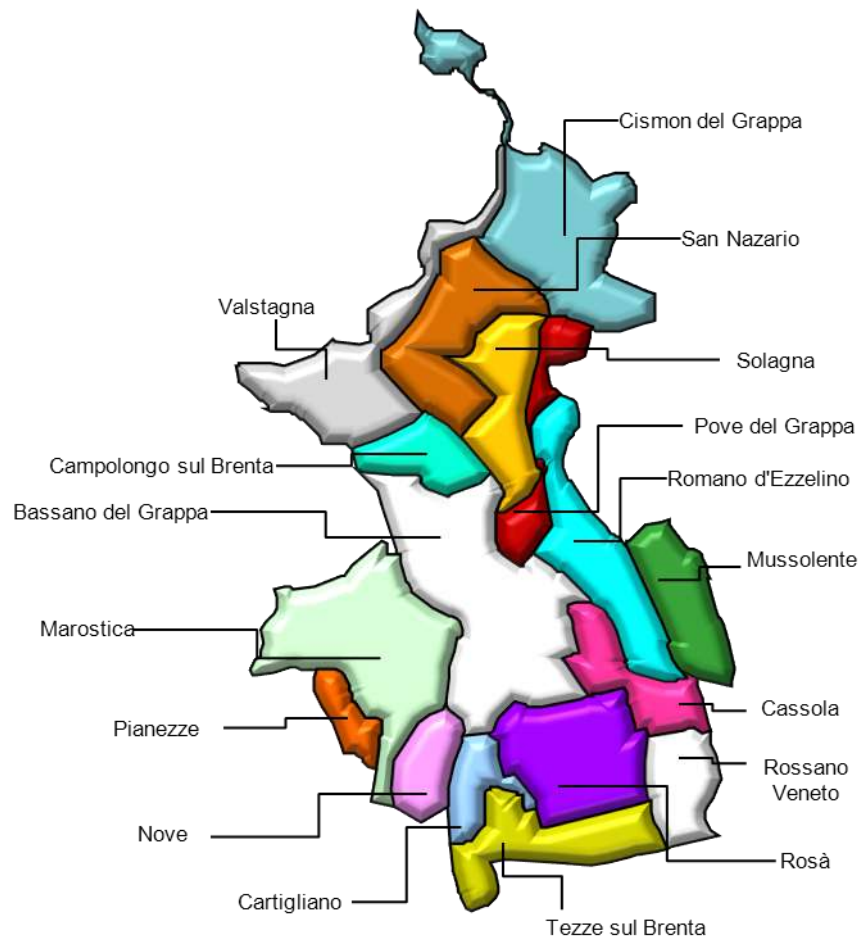
La Zona A.



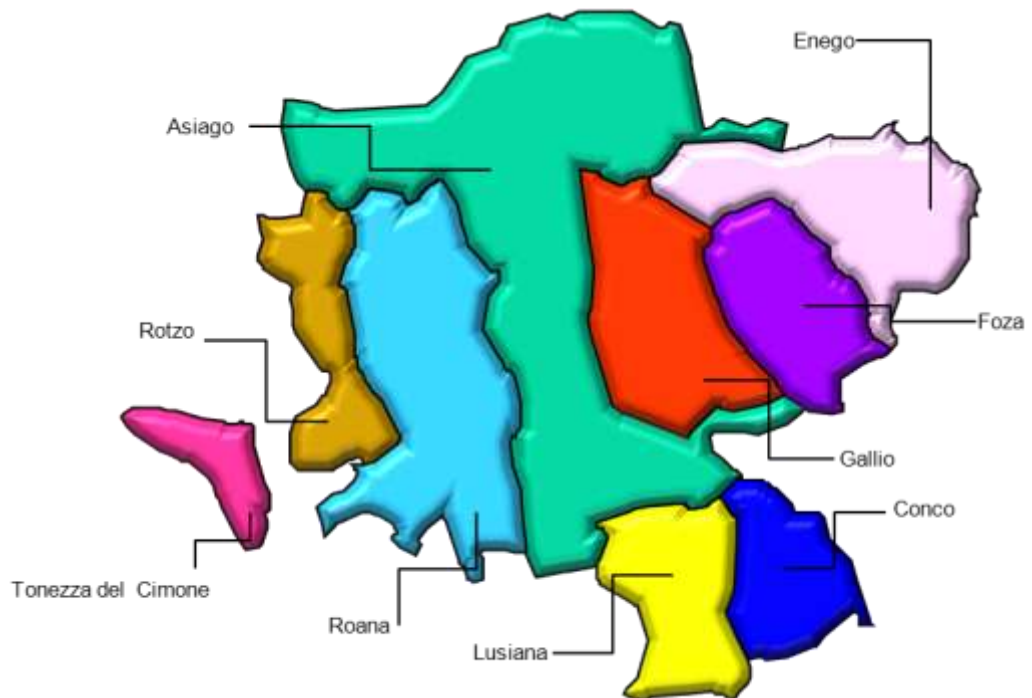
La Zona B.



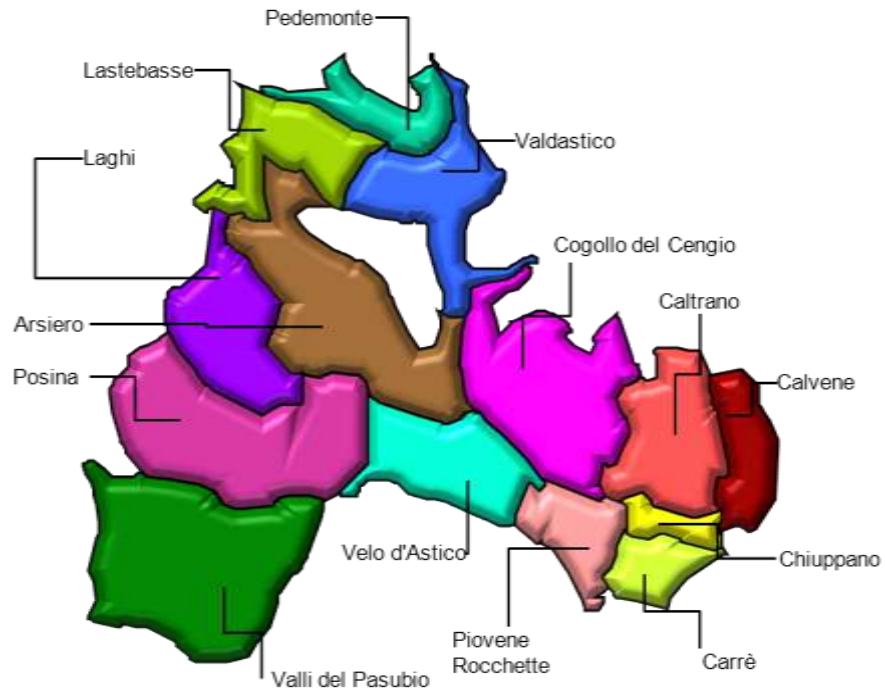
La Zona C.



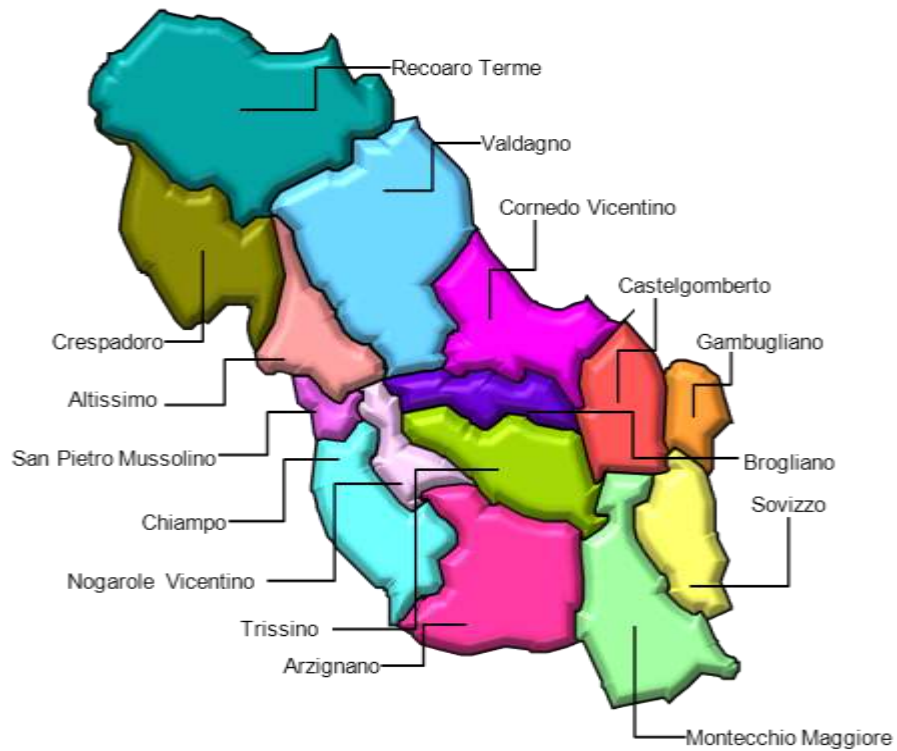
La Zona D.



La zona E.



La zona F.



La zona G.



