

IL CATASTO:

**ORGANIZZAZIONE,
DOCUMENTI E PROCEDURE.**

A. A. 2007 - 2008

ETIMOLOGIA DELLA PAROLA

- DAL GRECO BIZANTINO KATÀSTICHON, CHE SIGNIFICA **REGISTRO**;
- ANTICAMENTE DETTO **CENSO**, FORMA ARCAICA DI “CATASTO” DELL'EPOCA ROMANA;
- DAL TERMINE LATINO **CAPITASTRUM**, OSSIA UN QUALSIVOGLIA INVENTARIO DI BENI O SEMPLICE ELENCO DEGLI STESSI.

DEFINIZIONE DI CATASTO

- É L'INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI ESISTENTI SUL TERRITORIO NAZIONALE;
- É COSTITUITO DI UN COMPLESSO DI DOCUMENTI NEI QUALI SI REGISTRANO LE CARATTERISTICHE TECNICO-ECONOMICHE DEGLI IMMOBILI (TRA CUI SI ANNOVERANO I TERRENI COLTIVATI, LE AREE IMPRODUTTIVE DI REDDITO, I FABBRICATI CON LE LORO PERTINENZE) E DEI RELATIVI POSSESSORI E IN CUI SI TIENE NOTA DELLE MUTAZIONI CHE SI VERIFICANO NEL TEMPO.

SCOPI DEL CATASTO

- **1.FISCALI.** SI DETERMINANO I REDDITI IMPONIBILI DEI TERRENI E DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE. ORA IL R.C. É UTILIZZATO COME BASE IMPONIBILE PER L'IRE, L'ICI, L'IMPOSTA SULLE DONAZIONI E SUCCESSIONI, L'IMPOSTA DI REGISTRO E LE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI.

SCOPI DEL CATASTO

- LO SCOPO FISCALE DEL CATASTO É PERCIÓ DETERMINARE GLI **ESTIMI CATASTALI** E DI CONSEGUENZA LE **TARIFFE D'ESTIMO**.

SCOPI DEL CATASTO

- **GLI ESTIMI CATASTALI SONO LE RENDITE DEI TERRENI OVVERO DEI FABBRICATI CALCOLATE DAL CATASTO CON RIFERIMENTO ALLA MONETA CORRENTE IN UN DETERMINATO PERIODO (LA COSIDDETTA **EPOCA CENSUARIA**).**

SCOPI DEL CATASTO

- **LE TARIFFE D'ESTIMO SONO LE RENDITE PER ETTARO (Ha) DI SUPERFICIE DI OGNI QUALITÀ (TIPO DI COLTURA) E CLASSE (LIVELLO DI PRODUTTIVITÀ) OVVERO PER CONSISTENZA DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE (TIPO DI CATEGORIA) E CLASSE (LIVELLO DI PRODUTTIVITÀ) CON RIFERIMENTO ALLA MONETA CORRENTE DELL'EPOCA CENSUARIA.**

SCOPI DEL CATASTO

- **2.CIVILI.** SI INDIVIDUANO ESATTAMENTE E SI TENGONO DISTINTE LE PROPRIETÀ IMMOBILIARI.

SCOPI DEL CATASTO

- **3. GIURIDICI.** É LA POSSIBILITÀ DI ATTRIBUIRE AI DOCUMENTI CATASTALI *VALORE PROBATORIO* DELLA PROPRIETÀ O DEGLI ALTRI DIRITTI SUGLI IMMOBILI. IN ALTRI TERMINI, É LA FORMAZIONE DI UN AUTENTICO STATO CIVILE DELLE PROPRIETÀ FONDIARIE, A GARANZIA DI TUTTE LE POSSIBILI OPERAZIONI AVENTI COME OGGETTO IL TRASFERIMENTO O LA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI SUGLI IMMOBILI. AL MOMENTO QUESTA POSSIBILITÀ NON É ATTUATA IN ITALIA.

SCOPI DEL CATASTO

- **4.SOCIALI.** É LA POSSIBILITÀ DI DETERMINARE L'ESISTENZA O MENO DEL DIRITTO ALL'OTTENIMENTO DI ALCUNE PRESTAZIONI SOCIALI (SOVVENZIONI PER IL MIGLIORAMENTO DEGLI IMMOBILI, BORSE DI STUDIO...).

SCOPI DEL CATASTO

- **5.AMMINISTRATIVI.** É LA POSSIBILITÀ DI ELABORARE PROGETTI RELATIVI A LAVORI PUBBLICI E PRIVATI.

SCOPI DEL CATASTO

- **6.TOPOGRAFICI.** È LA POSSIBILITÀ DI FISSARE L'IMMAGINE DEL SUOLO E DI TUTTE LE SUE DIVISIONI TERRITORIALI, CON ESPOSIZIONE DETTAGLIATA DI TUTTI I FRAZIONAMENTI E CON MENZIONE DELLE PROPRIETÀ E DELLE CATEGORIE O QUALITÀ DEGLI IMMOBILI.

SCOPI DEL CATASTO

- **7.STORICI.** É LA POSSIBILITÁ DI STUDIARE L'EVOLUZIONE STORICA DELLE PROPRIETÁ FONDIARIA.

SCOPI DEL CATASTO

- **8.ECONOMICO - ESTIMATIVI.** É LA POSSIBILITÁ DI RILEVARE DATI ECONOMICI PER FACILITARE OPERAZIONI DI BILANCIO O VALUTAZIONI IMMOBILIARI.

TIPI DI CATASTO

- CATASTO DEI TERRENI;
- CATASTO DEI FABBRICATI.

TIPI DI CATASTO TERRENI

- DESCRITTIVO / GEOMETRICO;
- PER PROPRIETÀ / PARTICELLARE /
PER MASSE DI COLTURA;
- PROBATORIO / NON PROBATORIO;
- A ESTIMO DIRETTO / INDIRETTO.

TIPI DI CATASTO TERRENI

- **DESCRITTIVO:** ATTUATO CON UNA DESCRIZIONE PIÙ O MENO SOMMARIA DEGLI IMMOBILI SENZA RILIEVO PLANIMETRICO. LA VALUTAZIONE É EFFETTUATA QUASI SEMPRE SULLA BASE DELLE DENUNCE PRESENTATE DAI SINGOLI POSSESSORI;
- **GEOMETRICO:** BASATO SULLA *MISURA* (RILIEVO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO DEI TERRENI CENSITI), OLTRE CHE SULLA RACCOLTA DI DATI E NOTIZIE PER RILEVARNE IL POSSESSO E IL CENSO, OSSIA LA BASE IMPONIBILE AI FINI FISCALI.

TIPI DI CATASTO GEOMETRICI

- **PER SINGOLE PROPRIETÁ:** L'INVENTARIO É ESEGUITO POSSESSORE PER POSSESSORE, O MEGLIO FONDO PER FONDO SENZA ULTERIORI SUDDIVISIONI E SENZA TENERE CONTO DEI TIPI DI COLTURA PRATICATI. CAMBIANDO PERCIÓ I POSSESSORI ERA NECESSARIO REDIGERE NUOVE PLANIMETRIE, PER CUI RISULTAVA DIFFICILE MANTENERLI AGGIORNATI;
- **PER MASSE DI COLTURA:** BASATO SOLO SULLE QUALITÀ DI COLTURA. I CONFINI SEGNATI INDICAVANO ZONE RISULTATE OMOGENEE QUANTO A QUALITÀ DI COLTURA;
- **PARTICELLARE:** RILEVATO PER PARTICELLE.

PARTICELLA CATASTALE

- ESISTONO 2 DEFINIZIONI: LA PRIMA É INDICATA DALLA LEGGE ISTITUTIVA DEL CATASTO ITALIANO (LEGGE DEL 01.03.1886, N. 3682) E LA PIÚ RECENTE INDICATA NEL D.M. DEL 02.01.1998, N. 28.

PARTICELLA CATASTALE

- AI SENSI DELLA LEGGE DEL 01.03.1886, N. 3682, LA PARTICELLA CATASTALE È UNA PORZIONE CONTINUA E UNIFORME DI TERRENO O UN FABBRICATO CHE SIANO SITUATI IN UN MEDESIMO COMUNE, APPARTENENTI ALLO STESSO POSSESSORE E SIANO DELLA MEDESIMA QUALITÀ E CLASSE O ABBIANO LA STESSA DESTINAZIONE ECONOMICA. QUINDI, SE LA PARTICELLA È COSTITUITA DA TERRENO COLTIVABILE, SI FA RIFERIMENTO ALLA QUALITÀ E CLASSE, MENTRE PER LE PARTICELLE COSTITUITE DA FABBRICATI O AREE NON COLTIVATE (AIE, SPIAZZI, LAGHI, STAGNI DA PESCA, CONCIMAIE...) SI FA RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE ECONOMICA.

PARTICELLA CATASTALE

- AI SENSI DEL D.M. DEL 02.01.1998, N. 28 (ART. 13, COMMA 2), LA PARTICELLA DI POSSESSO É COSTITUITA DA UNA PORZIONE DI TERRENO, SITO NELLO STESSO COMUNE E FOGLIO DI MAPPA, CARATTERIZZATA DA CONTINUITÁ FISICA E ISOPOTENZIALITÁ PRODUTTIVA, NONCHÉ DA OMOGENEITÁ DEI DIRITTI REALI SULLO STESSO ESISTENTI.

PARTICELLA CATASTALE - PRECISAZIONI

- LA PIÙ RECENTE DEFINIZIONE IDENTIFICA LA PARTICELLA SEMPRE COME UNA PORZIONE DI TERRENO E MAI COME UN FABBRICATO. INFATTI, IN CASO DI UN FABBRICATO, LA PARTICELLA CATASTALE INDICA SOLTANTO L'AREA COPERTA DAL CORPO DI FABBRICA, EVENTUALMENTE COMPRENSIVA DI AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO, MENTRE LA CONSISTENZA DEL FABBRICATO È COSA DIVERSA E NON CONFONDIBILE CON LA PARTICELLA.

PARTICELLA CATASTALE - PRECISAZIONI

- INOLTRE, CON LEGGE DEL 26.02.1994, N. 133 E SUCCESSIVO D.M. DEL 02.01.1998, N. 28 NASCE IL **CATASTO DEI FABBRICATI**, CON FUNZIONE DI REALIZZARE UN INVENTARIO COMPLETO E UNIFORME DEL PATRIMONIO EDILIZIO, COMPRENDENTE SIA I FABBRICATI CIVILI, SIA QUELLI RURALI, CON LE LORO PERTINENZE, DIPENDENZE E ACCESSORI. PERTANTO I FABBRICATI RURALI EX NOVO, NONCHÉ QUELLI CHE HANNO PERSO IL REQUISITO DELLA RURALITÀ, ANCHE ALLA LUCE DELLA RECENTE LEGGE N. 262 DEL 2006, SONO A TUTTI GLI EFFETTI APPARTENENTI AL CATASTO DEI FABBRICATI.

TIPI DI CATASTO

- **A ESTIMO DIRETTO:** LE RENDITE SONO CALCOLATE DIRETTAMENTE SU OGNI PARTICELLA;
- **A ESTIMO INDIRETTO:** LE RENDITE SONO CALCOLATE PER QUALITÀ E CLASSI.

TIPI DI CATASTO

- **UNIFORME:** SE FORMATO CON CRITERI CHE ASSICURANO PER TUTTI I RILIEVI UNA PIENA UNIFORMITÀ DI RISULTATI;
- **NON UNIFORME.**

TIPI DI CATASTO

- **FONDATA SULLA MISURA:** SE HA COME BASE IL RILEVAMENTO TOPOGRAFICO DELLA FIGURA E DELL'ESTENSIONE DELLE SINGOLE PROPRIETÀ E PARTICELLE, NONCHÉ LA RAPPRESENTAZIONE SU MAPPE PLANIMETRICHE;
- **NON FONDATA SULLA MISURA.**

IL CATASTO TERRENI ITALIANO É

- GEOMETRICO;
- PARTICELLARE;
- NON PROBATORIO;
- A ESTIMO INDIRETTO;
- UNIFORME;
- FONDATO SULLA MISURA.

RASSEGNA STORICA

ESISTONO 2 PERIODI FONDAMENTALI:

- **PRIMA DELL'UNITA' D'ITALIA (< 1861);**
- **DOPO L'UNITA' D'ITALIA (> 1861).**

RASSEGNA STORICA

- É IMPORTANTE SOTTOLINEARE CHE L'IMPOSTA FONDIARIA GRAVANTE SULLA PROPRIETÁ DELLE TERRE COSTITUIVA UN TEMPO IL MAGGIOR GETTITO FISCALE ITALIANO. PER TALE RAGIONE, I PRIMI CATASTI FURONO LIMITATI AL CENSIMENTO DELLA PROPRIETÁ TERRIERA. NEL SISTEMA ITALIANO L'IMPOSTA SUI FABBRICATI FU ABBINATA A QUELLA DEI TERRENI CON LEGGE DEL 26.01.1865, N. 2136, IN PRESENZA DEL RILEVANTE FENOMENO DELL'URBANESIMO A SEGUITO DELL'UNITÁ D'ITALIA. FU COSÍ DEFINITA LA DISTINZIONE FRA **CATASTO TERRENI** E **CATASTO URBANO**.

RASSEGNA STORICA

- PRIMA DELL'UNITÀ D'ITALIA
ESISTEVANO 22 O 24 CATASTI
APPARTENENTI A 9 COMPARTIMENTI:
PIEMONTE E LIGURIA, LOMBARDO-
VENETO, EX DUCATO DI PARMA E
PIACENZA, EX DUCATO DI MODENA E
REGGIO, TOSCANA, EX STATO
PONTIFICIO, EX STATO NAPOLETANO,
SICILIA E SARDEGNA.

RASSEGNA STORICA

- TALI CATASTI ERANO COSTITUITI IN BASE A CRITERI DIVERSI (DIFFERENTI PER TIPOLOGIA, METODI DI RILIEVO, UNITÀ DI MISURA, SCALE DI RAPPRESENTAZIONE, METODOLOGIE ESTIMATIVE, MONETA...).
- ALCUNI ERANO DESCRITTIVI (SOPRATTUTTO DOVE LA PROPRIETÀ FONDIARIA ERA DI TIPO LATIFONDISTA E IL POTERE POLITICO DI TIPO FEUDALE), ALTRI GEOMETRICI PER PROPRIETÀ O PER MASSE DI COLTURA O PARTICELLARI.
- ALCUNI INOLTRE STABILIVANO GLI IMPONIBILI IN TERMINI DI **REDDITO**, ALTRI IN TERMINI DI **VALOR CAPITALE**.
- ESISTEVA INOLTRE UNA DIVERSITÀ A LIVELLO MONETARIO, A SECONDA DELLO STATO D'APPARTENENZA (DUCATI, SCUDI, SOLDI...).

RASSEGNA STORICA

- IN PARTICOLARE ACCANTO A BUONI CATASTI COME IL LOMBARDO-VENETO DETTO *NUOVO CENSO LOMBARDO-VENETO* (GIÀ NEL '700 ESISTEVA UN CATASTO GEOMETRICO PARTICELLARE DI IMPOSTAZIONE AUSTRIACA – *IL CATASTO TERESIANO* – CHE COSTITUÌ, CON L'AVVENTO DELLA CARTOGRAFIA GEODETICA MODERNA, IL PROTOTIPO DELL'ATTUALE CATASTO ITALIANO), IL TOSCANO E IL PONTIFICIO, NE ESISTEVANO ALTRI SOMMARI QUALI IL LIGURE E IL PIEMONTESE.

RASSEGNA STORICA

- IL PRIMO INTERVENTO LEGISLATIVO SOSTANZIALE FU LA LEGGE DEL COSIDDETTO “**CONGUAGLIO PROVVISORIO DELL’IMPOSTA FONDIARIA**” N. 1831 DEL 14 (15) LUGLIO 1864 CON LO SCOPO DI RIPARTIRE IL GETTITO FISCALE DI ALLORA (110 MILIONI DI VECCHIE £) TRA I 9 COMPARTIMENTI CATASTALI (SUDDIVIDENDOLO POI FRA PROVINCE, COMUNI E POSSESSORI SECONDO CRITERI PREVISTI DAI CATASTI PRECEDENTI).

RASSEGNA STORICA

- FU OVVIAMENTE UNA LEGGE A CARATTERE PROVVISORIO, CON FINALITÀ ESSENZIALMENTE FISCALI. L'IMPOSTA FONDIARIA ERA INFATTI, AL CONTRARIO DI OGGI, LA PRINCIPALE VOCE ATTIVA PER LE FINANZE DELLO STATO. IL PROBLEMA DELLA PEREQUAZIONE FRA I SINGOLI CONTRIBUENTI RIMASE INSOLUTO, ANCHE PERCHÉ LA RIPARTIZIONE DELLE QUOTE PROVINCIALI TRA I DIVERSI COMUNI AVVENIVA TRAMITE DENUNCIA DI PARTE (...).

RASSEGNA STORICA

- DOPO MOLTI CONTRASTI IL 1° MARZO 1886 FU VARATA LA **PRIMA E FONDAMENTALE LEGGE DEL CATASTO ITALIANO N. 3682** (NOTA ANCHE COME **LEGGE SULLA PEREQUAZIONE DELL'IMPOSTA FONDIARIA O LEGGE MESSEDAGLIA**).
- L'ART. 1 DI TALE LEGGE AFFERMAVA CHE SI DOVEVA ESEGUIRE UN **UNICO CATASTO GEOMETRICO PARTICELLARE** UNIFORME PER TUTTA L'ITALIA, BASATO SULLA **STIMA E SULLA MISURA**, ALLO SCOPO DI **PEREQUARE L'IMPOSTA FONDIARIA** E DI TENERNE IN EVIDENZA LE **VARIAZIONI**.

RASSEGNA STORICA

- L'ART. 8 PREVEDEVA ANCHE LA **PROBATORIETÁ** MA COSÍ NON FU.
- L'ART. 11 PRECISAVA CHE L'OGGETTO DELLA STIMA DOVEVA STABILIRE LA RENDITA IMPONIBILE SULLA QUALE ESEGUIRE LA RIPARTIZIONE DELL'IMPOSTA MEDIANTE LA FORMAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO. LA **RENDITA IMPONIBILE** ERA QUELLA PARTE DEL PRODOTTO TOTALE DEL FONDO CHE RIMANEVA AL PROPRIETARIO FONDIARIO, AL NETTO DELLE SPESE E PERDITE EVENTUALI. LA **TARIFFA D'ESTIMO** ESPRIMEVA, IN MONETA LEGALE, LA RENDITA IMPONIBILE DI UN Ha PER CIASCUNA QUALITÁ E CLASSE.

RASSEGNA STORICA

- IN ALTRI TERMINI, FU STATUITO CHE L'IMPOSTA ERA DETERMINATA SULLA BASE DI UNA RENDITA IMPONIBILE, LA QUALE ERA COSTITUITA DAL REDDITO NETTO PERCEPIBILE DAL PROPRIETARIO FONDIARIO. INOLTRE LA **RENDITA IMPONIBILE UNITARIA** (RIFERITA CIOÉ ALL'Ha PER CIASCUNA QUALITÀ E CLASSE DI COLTURA) FU DEFINITA COME **TARIFFA D'ESTIMO** E LA FASE ESTIMATIVA CATASTALE AVEVA COME OBBIETTIVO LA **DEFINIZIONE DELLE TARIFFE**.

RASSEGNA STORICA

- I PROCEDIMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO HANNO SUBITO VARIE MODIFICHE A CAUSA DELLE **“REVISIONI DEGLI ESTIMI”**. I COSIDDETTI **“ESTIMI CATASTALI”**, OSSIA I REDDITI CHE COSTITUISCONO LA BASE IMPONIBILE PER LA DETERMINAZIONE DELLE IMPOSTE, AL TEMPO DELLA LEGGE 01.03.1886, N. 3682, AVEVANO COME OGGETTO UN SOLO TRIBUTO: L'**IMPOSTA FONDIARIA**.

RASSEGNA STORICA

- **LE OPERAZIONI DI FORMAZIONE SI SVOLSERO NELL'ARCO DI 70 ANNI (INIZIALMENTE PREVISTI 20) E NEL 1956 SI DICHIARARONO CONCLUSE. DA ALLORA IL CATASTO É IN FASE DI CONSERVAZIONE.**

RASSEGNA STORICA

- NEL 1939 SI EBBE LA PIÚ IMPORTANTE REVISIONE DEGLI ESTIMI – LA SECONDA - (LEGGE DEL 29.06.1939, N. 976), CHE INTRODUSSE DUE NUOVI REDDITI IMPONIBILI: IL **REDDITO DOMINICALE “R.D.”** (CHE RAPPRESENTA LA *PARTE PADRONALE DEL REDDITO ANNUO MEDIO ORDINARIO*) E IL **REDDITO AGRARIO “R.A.”** (CHE RAPPRESENTA LA *SOMMA ANNUA MEDIA ORDINARIA DELL’INTERESSE DEL CAPITALE AGRARIO E DEL COMPENSO AL LAVORO DIRETTIVO*).

COSTITUZIONE DEL CATASTO TERRENI

SI É ATTUATA ATTRAVERSO 3+1 FASI:

- **1. FASE DI FORMAZIONE (OPERAZIONI DI MISURA E OPERAZIONI DI STIMA DEL TERRITORIO NAZIONALE);**
- **2. FASE DI PUBBLICAZIONE;**
- **3. FASE DI ATTIVAZIONE;**
- **4. FASE DI CONSERVAZIONE.**

COSTITUZIONE DEL CATASTO TERRENI

- SI BASA SULLE NORME TECNICHE CONTENUTE NELLE SEGUENTI LEGGI:
- TESTO UNICO SUL NUOVO CATASTO TERRENI, R.D. DEL 08.10.1931, N. 1572 (CHE RIUNÍ IN UN'UNICA LEGGE TUTTA LA NORMATIVA PREESISTENTE A PARTIRE DALLA LEGGE FONDAMENTALE);
- REGOLAMENTO, R.D. DEL 12.10.1933, N. 1539.

OPERAZIONI DI MISURA

- DELIMITAZIONE (RILIEVO TOPOGRAFICO CON TECNICHE – *CELERIMENSURA* – E I MEZZI – *TEODOLITI OTTICI* – DELL'EPOCA);
- TERMINAZIONE (APPOSIZIONE DI CIPPI SUL TERRENO, QUALORA NON FOSSE APPARSI CHIARAMENTE);
- RILIEVO PLANIMETRICO (ESEGUITO PER CIASCUN COMUNE, SU FOGLI A PERIMETRO CHIUSO IN GENERE IN SCALA 1:2000) CON QUADRO DI UNIONE FINALE;
- COLLAUDO GEOMETRICO.

OPERAZIONI DI STIMA

SONO COMPOSTE DA:

2. QUALIFICAZIONE;
3. CLASSIFICAZIONE;
4. CLASSAMENTO;
5. FORMAZIONE DELLE TARIFFE.

OPERAZIONI DI STIMA

HANNO 2 FONDAMENTALI FINALITÀ:

- 1. ATTRIBUIRE A OGNI PARTICELLA LA QUALITÀ E LA CLASSE CHE LE COMPETE (*CLASSAMENTO*);
- 2. CALCOLARE LE RENDITE DA APPLICARE A OGNI QUALITÀ E CLASSE (*TARIFFE D'ESTIMO*).

OPERAZIONI DI STIMA

- TERRITORIO NAZIONALE DIVISO IN **21 ZONE CENSUARIE** (ZONE ECONOMICO-AGRARIE CARATTERIZZATE CON OMOGENEITÀ DI CONDIZIONI AGRICOLO-TOPOGRAFICHE);
- OGNI ZONA CENSUARIA DIVISA IN **300 SETTORI O CIRCOLI CENSUARI** COMPRENDENTE UN GRUPPO DI **COMUNI OMOGENEI** PER CARATTERISTICHE **TOPOGRAFICHE, AGRARIE ED ECONOMICHE** (SENZA PERCIÒ TENER CONTO DELLE CIRCOSTANZE AMMINISTRATIVE);
- **COMUNE STUDIO – COMUNI SUSSIDIARI** CON ESECUZIONE INTEGRATIVE DI INDAGINI ESTIMALI DI DETTAGLIO ED ESECUZIONE GRADUALE DEL COLLEGAMENTO.

QUALIFICAZIONE

- CONSISTE NEL RILIEVO E DISTINZIONE DELLE *QUALITÀ DI COLTURA* PRESENTI NELL'AMBITO DI UN COMUNE TIPO SULLA BASE DI UN QUADRO GENERALE COMPRENDENTE 30 QUALITÀ DI COLTURA, PREPARATO E STABILITO DALLA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO.

QUALIFICAZIONE

- IN PARTICOLARE LE QUALITÀ SI DISTINGUONO IN:
- 1. **DI SUOLO**, se è prevalente l'importanza del suolo (es. *seminativo, prato...*);
- 2. **DI SOPRASSUOLO**, se è prevalente l'importanza del soprassuolo (es. *vigneto, frutteto...*);
- 3. **MISTE**, se non prevale né il suolo né il soprassuolo (es. *seminativo arborato, prato arborato...*).
- NON SONO COMPRESI NELL'ELENCO (E QUINDI ESENTI DA STIMA) CAVE, TORBIERE, STAGNI, MACERI, FABBRICATI URBANI, FABBRICATI RURALI CON LE LORO PERTINENZE, STRADE, PARCHI, LAGHI, SPIAGGE, FIUMI, ROCCE NUDE...

QUALIFICAZIONE

- UN DISCORSO SPECIALE MERITANO I *FABBRICATI RURALI*. INFATTI FORMANO PARTICELLE A SÉ STANTI E PRIVE DI OGNI REDDITO IMPONIBILE CATASTALE, IN QUANTO SI É PRESUPPOSTO CHE IL REDDITO DEL FABBRICATO SIA OTTENUTO PER MEZZO DEL TERRENO. SI CONSIDERANO PERCIÓ IN FUNZIONE DEL TERRENO. LA RILEVANZA FISCALE DELLA RENDITA SI VERIFICA QUANDO IL FABBRICATO PERDE LA CARATTERISTICA DEL FONDO RUSTICO (*REQUISITO DI RURALITÁ*). VEDREMO SUCCESSIVAMENTE UNA PARTE DEDICATA AI FABBRICATI RURALI.

CLASSIFICAZIONE

- OGNI QUALITÀ DI COLTURA VIENE SUDDIVISA IN TANTE CLASSI QUANTI SONO I GRADI DI PRODUTTIVITÀ, IN BASE A CONDIZIONI TOPOGRAFICHE, AGRONOMICHE, CLIMATICHE ED ECONOMICHE DEI LUOGHI, LA NATURA, LA STRUTTURA, LA GIACITURA E LA FERTILITÀ DEI TERRENI E QUALSIASI ALTRO ELEMENTO PREVISIONALE SULLA QUANTITÀ E QUALITÀ DEI PRODOTTI OTTENIBILI (AL MASSIMO 5 CLASSI CON SCARTO DEL 20%, MA NON É INSOLITO ANDARE OLTRE).
- Vedere file excel **QUALITÀCOLTURA FE**.
- PER CIASCUNA QUALITÀ E CLASSE VIENE DEFINITA LA *PARTICELLA TIPO* (BEN ADEGUATAMENTE DESCRITTA). L'INSIEME DI TALI PARTICELLE COSTITUISCE IL *CAMPIONARIO* PER LA SUCCESSIVA FASE DI CLASSAMENTO.

CLASSAMENTO

- MEDIANTE QUESTA OPERAZIONE “DI CAMPAGNA”, IL PERITO CLASSATORE (COMPETENTE E OBBIETTIVO) ATTRIBUISCE A CIASCUNA DELLE PARTICELLE DEL CIRCOLO CENSUARIO LA QUALITÀ E LA CLASSE CHE LE COMPETE (DI FATTO È UNA STIMA SINTETICA PER VALORI TIPICI) CONFRONTANDOLE CON LA PARTICELLA TIPO. OVVIAMENTE I CRITERI CHE VALGONO SONO L'**ORDINARIETÀ** E DI **PERMANENZA DELLE CONDIZIONI**.

CONCETTO DI ORDINARIETÁ

- L'**ORDINARIETÁ** PERTANTO INDICA CHE IL CLASSAMENTO NON SI RIFERISCE ALLE CONDIZIONI DEL MOMENTO, MA A QUELLO CHE LE PARTICELLE PRESENTEREBBERO SE FOSSERO COLTIVATE CON I **METODI PIÚ DIFFUSI NEL TERRITORIO**. IN TAL MODO I TERRENI RISULTERANNO VALUTATI E TASSATI IN BASE ALLE LORO INTRINSECHE CAPACITÁ PRODUTTIVE, SENZA TENER CONTO NÉ DELLA ECCEZIONALE DILIGENZA E CAPACITÁ DEGLI IMPRENDITORI PIÚ DOTATI, NÉ DELLA STRAORDINARIA TRASCURATEZZA DI QUELLI MENO CAPACI E INTRAPRENDENTI.

DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE D'ESTIMO (R.D. E R.A.)

- SI FA CAPO OVVIAMENTE AI 300 COMUNI STUDIO;
- SI SCELGONO AZIENDE STUDIO *REALI* E *ORDINARIE*, IN NUMERO A DISCREZIONE DEI PERITI CATASTALI;
- SI RICORRE AD *AZIENDE STUDIO SUSSIDIARIE* NEL CASO NEI COMUNI STUDIO SUSSIDIARI ESISTANO QUALITÀ DI COLTURA NON PRESENTI NEL COMUNE TIPO;
- SI ESEGUE IL BILANCIO AZIENDALE PER DETERMINARE R.D. E R.A., ESEGUITO SU UN QUADERNO DI STIMA (MOD. 23) COMPOSTO DA 22 PROSPETTI CIASCUNO DEI QUALI RAPPRESENTA UNA FASE DI BILANCIO;
- L'AZIENDA É CONDOTTA DA PROPRIETÀ IMPRENDITRICE (L'IMPRENDITORE É ANCHE PROPRIETARIO).

PROSPETTO 21 – DETERMINAZIONE DI R.D.

- $P.I.v. = P.I.t. - \text{Reimpieghi.}$
- $R.P.L. = P.I.v. - (Q/agerarie+Sv+Sa+St+I).$
- $R.D. = R.P.L. - Q/fondiarie.$

PROSPETTO 21 – SIGNIFICATO DELLE SIMBOLOGIE

- R.P.L. = reddito padronale lordo (al lordo delle imposte fondiarie e agrarie, dei contributi consortili e delle quote fondiarie).
- P.I.v. = produzione lorda vendibile (tutti i prodotti vendibili meno i reimpieghi).
- Q/agrarie = reintegrazione, manutenzione e assicurazione macchine e attrezzi (capitale scorte), assicurazione del bestiame contro l'incendio e assicurazione dei mangimi e lettimi contro l'incendio.
- Sv = spese varie ossia acquisto materiali e servizi extra aziendali.
- Sa = salario dei lavoratori manuali, al lordo dei contributi ed assicurazioni.
- St = stipendi (retribuzione dei lavoratori intellettuali) pari al 5÷6% della P.I.v.
- I = interessi sul capitale agrario (I₁ = interessi sul capitale scorte all'8% per un anno + I₂ = interessi sul capitale di anticipazione, in quanto sussista, per un anno all'8%).
- Q/fondiarie = reintegrazione, manutenzione e assicurazione dei fabbricati rurali (valore a nuovo), reintegrazione delle piantagioni legnose e manutenzione del fondo (sistemazioni idraulico-agrarie).
- R.D. = reddito dominicale.

PROSPETTO 22 – DETERMINAZIONE DI R.A.

- $R.A. = I_2 + I_1 + D_i$ dove:
- I_2, I_1 hanno il significato visto in precedenza;
- $St = Amm. + Sorv. + D_i$
- D_i è il compenso del solo lavoro direttivo pari a $2 \div 2,5 \%$ della P.I.v. (escluse perciò l'amministrazione e la sorveglianza pari a $3 \div 3,5\%$ della P.I.v.);
- R.A. colpisce in sostanza il conduttore dell'azienda (chi gestisce l'attività agricola sul fondo), cioè il capitalista direttore;
- R.D. colpisce in sostanza il possessore e imprenditore del fondo, sia esso proprietario, usufruttuario o enfiteuta (ossia titolare di un diritto reale di godimento).

DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE

- Per determinare le tariffe (gli imponibili per ettaro per qualità e classe) occorre studiare il riparto tra le varie qualità e classi componenti ciascuna azienda studio.
- Se esiste un'unica qualità e classe, si dividono i redditi imponibili dell'azienda per la superficie totale in Ha (esclusi i fabbricati rurali che sono esenti da imposta): di fatto non possono esistere meno di 2 particelle.
- Se esistono più qualità e classi, si eseguiranno tanti piccoli bilanci quante sono le qualità e le classi nell'azienda studio, si determina un R.D. e R.A. per ogni coltura, facendo in modo che somma di tutti questi dia l'R.D. e l'R.A. precedentemente determinato.
- Al termine di questa operazione, si dividono i redditi imponibili dell'azienda per la superficie relativa di ogni coltura in Ha (esclusi i fabbricati rurali che sono esenti da imposta) determinando le tariffe principali per ogni qualità e classe.

SCALE DI MERITO E DI COLLEGAMENTO

- **SCALE DI MERITO:** PONGONO IN EVIDENZA IL MERITO RELATIVO DEI TERRENI COMPRESI NELLE DIVERSE QUALITÀ E CLASSI.
- **SCALE DI COLLEGAMENTO:** SI ISTITUISCONO TRA IL MERITO DELLE CLASSI DI CIASCUNA QUALITÀ DI COLTURA DEL COMUNE IN ESAME E IL MERITO DELLE CLASSI DELLA CORRISPONDENTE QUALITÀ DI COLTURA DEI COMUNI LIMITROFI E DEL COMUNE STUDIO.

UTILITÀ DELLE SCALE DI MERITO E DI COLLEGAMENTO

- FACILITANO LE OPERAZIONI ESTIMATIVE E PERMETTONO LA DETERMINAZIONE SINTETICA DELLE TARIFFE NEI COMUNI DI COLLEGAMENTO PARTENDO DAI COMUNI STUDIO, DOVE SI SONO FATTI I RILIEVI ANALITICI.
- DETERMINATE LE TARIFFE DI REDDITO DOMINICALE E AGRARIO NEL COMUNE STUDIO, SI DETERMINANO PER VIA INDIRETTA O SINTETICO COMPARATIVA LE TARIFFE DEGLI ALTRI COMUNI PER COLLEGAMENTO DAL COMUNE STUDIO AI COMUNI SUSSIDIARI E AGLI ALTRI COMUNI, STABILENDO RELAZIONI DI MERITO FRA LE VARIE QUALITÀ E CLASSI DI OGNI COMUNE CONSIDERATO.
- SI FORMERÁ PERCIÓ IL *PROSPETTO DI QUALIFICAZIONE E DI CLASSIFICAZIONE*, INDICANDO LE QUALITÀ DI COLTURA RISCOSTRATE E IL NUMERO DELLE CLASSI DI CIASCUNA QUALITÀ, DESCRIVENDO LE CARATTERISTICHE FISICO AGRARIE.
- Vedere file excel allegato.

DEDUZIONI FUORI TARIFFA

- Occorre tener conto delle deduzioni fuori tariffa, ossia spese da detrarre alla tariffa normale di reddito dominicale. Non sono conteggiate poiché fuori dalla normalità (spese speciali): sono costituite da opere permanenti di bonifica, difesa, scolo, irrigazione o mancati redditi per servitù militari.
- Sono contrassegnate con i simboli di deduzione (es. A_1 , B_{19} , ecc.), che rappresentano il quid da detrarre per H_a (o in percentuale sulla tariffa principale). Si ottiene così dalla **tariffa principale** una **tariffa derivata**.

PUBBLICAZIONE DEL CATASTO

- VENGONO ESPOSTI ALL'ALBO DI CIASCUN COMUNE TUTTI I RILIEVI TECNICI ED ESTIMATIVI AL FINE DI DAR CORSO AD EVENTUALI RECLAMI (ERRORI E/OD OMISSIONI) DA PARTE DI TUTTI I POSSESSORI.
- SI PUBBLICANO: LA MAPPA PARTICELLARE (QUADRO D'UNIONE E TUTTI I SINGOLI FOGLI DI MAPPA DI QUEL COMUNE), LA TAVOLA CENSUARIA (L'ELENCO DELLE SINGOLE PARTICELLE IN ORDINE NUMERICO PROGRESSIVO CON RELATIVA SUPERFICIE, QUALITÀ, CLASSE, SIMBOLI DI DEDUZIONE, R.D. E R.A.), L'ESTRATTO PARTITARIO (INDICA LE PARTICELLE CHE COMPETONO A CIASCUNA DITTA), IL QUADRO GENERALE DELLE QUALITÀ, CLASSI E TARIFFE DEL COMUNE E LE SCHEDINE DI COLLEGAMENTO CON IL N.C.E.U.
- SEGUIRANNO POI GLI EVENTUALI RICORSI.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- UNA VOLTA CORRETTI GLI ERRORI RISCONTRATI DIRETTAMENTE O IN BASE AI RECLAMI, FURONO ALLESTITI I 5 ATTI CATASTALI:
- 1. MAPPA PARTICELLARE (O CATASTALE).
- 2. TAVOLA CENSUARIA (O SCHEDARIO DELLE PARTICELLE).
- 3. REGISTRO O SCHEDARIO DELLE PARTITE (CARICO E SCARICO DI OGNI DITTA).
- 4. MATRICOLA O SCHEDARIO DEI POSSESSORI.
- 5. PRONTUARIO DEI NUMERI DI MAPPA.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- 1. LA **MAPPA PARTICELLARE** DI CIASCUN COMUNE CENSUARIO È IN GENERE A PERIMETRO CHIUSO (SE IL COMUNE È GRANDE PUÒ ESSERE DIVISO IN SEZIONI A, B, ECC.) IN SCALA 1:2000 (ESISTONO, PERÒ ANCHE LE SCALE 1:500, 1:1000 E 1:4000). IL FOGLIO È CONTRADDISTINTO DA UN NUMERO ROMANO E SU DI ESSO VENGONO INDICATI I CAPISALDI, LE PARTICELLE CATASTALI (IN LINEA NERA CONTINUA CONTRASSEGNALE DA UN NUMERO ARABO), LE STRADE STATALI, PROVINCIALI, COMUNALI E VICINALI (CON LA LORO DENOMINAZIONE E CONVENZIONALMENTE COLORATE IN ARANCIONE), I FABBRICATI (COLORATI IN ROSA), I CANALI, I FIUMI, GLI SCOLI DI BONIFICA, I LAGHI (CON LA LORO DENOMINAZIONE E COLORATI IN AZZURRO), I LUOGHI SACRI...

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- 2. LA **TAVOLA CENSUARIA** É L'INVENTARIO, CON I RELATIVI ESTREMI CATASTALI, DI TUTTE LE PARTICELLE APPARTENENTI AL TERRITORIO COMUNALE, DISTINTE PER FOGLIO DI MAPPA E RIPORTATE IN ORDINE NUMERICO PROGRESSIVO. QUINDI PER OGNI PARTICELLA CENSITA SI RIPORTANO SEZIONE (SE ESISTE), FOGLIO DI MAPPA, NUMERO DI MAPPA O MAPPALÉ, QUALITÀ DI COLTURA, CLASSE DI PRODUTTIVITÀ, SUPERFICIE IN "HA.A.CA.", SIMBOLI DI DEDUZIONE, R.D. E R.A. SUL FRONTESPIZIO DI TALE TAVOLA SONO INOLTRE RIPORTATI I VALORI – ESPRESSI IN UNA PERCENTUALE SULLA TARIFFA PRINCIPALE O IN UN QUID PER Ha – DEI SIMBOLI DI DEDUZIONE APPLICABILI A QUEL COMUNE CENSUARIO, NONCHÉ UN QUADRO GENERALE DELLE QUALITÀ E CLASSI TIPO DEL COMUNE CON LE CORRISPONDENTI TARIFFE DI R.D. E R.A.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- **3. IL REGISTRO DELLE PARTITE (PARTITARIO)** É UN TOMO SPECIALE COSTITUITO DA PAGINE NUMERATE PROGRESSIVAMENTE. CIASCUNA PAGINA É SUDDIVISA IN 2 SEZIONI E PRECISAMENTE A SINISTRA RIPORTA LA SEZIONE DEL CARICO DI OGNI DITTA (COSTITUITO DALLE PARTICELLE AD ESSA APPARTENENTI CON I RELATIVI ESTREMI) E A DESTRA QUELLA DELLO SCARICO (COSTITUITO DALLE PARTICELLE CEDUTE). IN TAL MODO ESSO É SEMPRE SISTEMATICAMENTE AGGIORNATO NEI POSSESSI E NELLE VARIAZIONI CHE SI VENGONO A VERIFICARE. É COLLEGATO SIA CON LO SCHEDARIO DEI POSSESSORI CHE CON IL PRONTUARIO DEI NUMERI DI MAPPA. IN SINTESI IL PARTITARIO É QUEL DOCUMENTO CHE, IN SEDE DI CONSERVAZIONE, SERVE A METTERE IN EVIDENZA TUTTE LE VARIAZIONI CHE AVVENGONO NELLA INTESTAZIONE, NELLO STATO E NEI REDDITI DELLE PARTICELLE CATASTALI.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- 4. LO **SCHEDARIO DEI POSSESSORI** RIPORTA L'ELENCO DI TUTTI I POSSESSORI DI UN COMUNE IN ORDINE ALFABETICO, CON IL LORO LUOGO E DATA DI NASCITA. ACCANTO AD OGNI NOMINATIVO É/SONO POSTO/I UNO O PIÚ NUMERI DI RIFERIMENTO AL REGISTRO DELLE PARTITE: OGNI NUMERO CIOÉ STA AD INDICARE IN QUALE PAGINA DEL REGISTRO DELLE PARTITE SI TROVA L'INTESTAZIONE DI QUEL DATO POSSESSORE. HA LO SCOPO PERCIÓ DI RINTRACCIARE UNA DITTA CATASTALE NEL REGISTRO DELLE PARTITE CONOSCENDO IL NOMINATIVO DI UN QUALSIASI POSSESSORE DI UN COMUNE CENSUARIO.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- **5. IL PRONTUARIO DEI NUMERI DI MAPPA RIPORTA IN ORDINE NUMERICO PROGRESSIVO, DISTINTAMENTE PER FOGLIO, TUTTE LE PARTICELLE DI UN COMUNE, ANALOGAMENTE ALLA TAVOLA CENSUARIA, MA SENZA DARNE I DETTAGLI E GLI ESTREMI DA ESSA FORNITI. LA SUA UTILITÀ CONSISTE NEL FATTO CHE, ACCANTO AD OGNI PARTICELLA, VI SONO NUMERI I QUALI, INDICANDO IL NUMERO DELLA PAGINA AL REGISTRO DELLE PARTITE IN CUI ESSE SI TROVANO, CONSENTONO DI INDIVIDUARE IMMEDIATAMENTE IL POSSESSORE.**

INFORMATIZZAZIONE (MECCANIZZAZIONE) DEL CATASTO

- IL CATASTO E' COSTITUITO DA DUE ARCHIVI:
- 1. ARCHIVIO ELETTRONICO DEI DATI CENSUARI A SUA VOLTA COMPOSTO DA:
 - 1.1. ARCHIVIO DELLE PARTITE;
 - 1.2. ARCHIVIO DELLE PARTICELLE;
 - 1.3. ARCHIVIO DEGLI INTESTATI.
- 2. MAPPA PARTICELLARE.

ARCHIVIO DELLE PARTITE

- LA “**PARTITA**” É, PER DEFINIZIONE, UN COMPLESSO DI BENI AVENTI INTESTAZIONE COMUNE ED É TRADIZIONALMENTE IDENTIFICATA MEDIANTE UN NUMERO DI PARTITA. PERCIÓ L'INSIEME DELLE PARTICELLE CHE RISULTANO INTESTATE A UN DETERMINATO POSSESSORE O A PIÚ POSSESSORI IN FORMA INDIVISA COSTITUISCE LA **PARTITA CATASTALE**. ATTUALMENTE QUESTO ARCHIVIO É CONSULTABILE MEDIANTE “**VISURA PER PARTITA**” ED É RAPPRESENTATO DA UN ATTO INFORMATIZZATO INDICANTE IL COMUNE, I DATI ANAGRAFICI DEL/I SOGGETTO/I INTESTATI CON RELATIVO CODICE FISCALE.

ARCHIVIO DELLE PARTITE

- INOLTRE, PER OGNI PARTICELLA POSSEDUTA, SONO RIPORTATI I DATI IDENTIFICATIVI (FOGLIO E NUMERO DELLA PARTICELLA) E I DATI DEL CLASSAMENTO (QUALITÀ, CLASSE, SUPERFICIE, R.D., R.A. E I SIMBOLI DI DEDUZIONE). INFINE SONO CONTENUTE LE MUTAZIONI INTERVENUTE NEL POSSESSO CON LE CAUSALI E GLI ESTREMI DEI DOCUMENTI TRASLATIVI. CON LE ATTUALI PROCEDURE INFORMATIZZATE LA PARTITA È STATA ABOLITA, POICHÉ L'ARCHIVIO INFORMATICO È IN GRADO DI FORNIRE L'ELENCO DI TUTTI GLI IMMOBILI (SIA TERRENI CHE FABBRICATI) INTESTATI A UNO O PIÙ SOGGETTI TITOLARI DI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO (O ALTRI ONERI REALI QUALI CENSI, LIVELLI...) SUL BENE.

PARTITE SPECIALI

- PARTITA 0 → ELENCO DEI NUMERI DI MAPPA SOPPRESSI;
- PARTITE 1, 2 E 3 → UTILIZZATI PER IL CATASTO DEI FABBRICATI;
- PARTITA 4 → ACQUE ESENTI DA ESTIMO;
- PARTITA 5 → STRADE PUBBLICHE.

ARCHIVIO DELLE PARTICELLE

- É L'ELENCO PROGRESSIVO DI TUTTE LE PARTICELLE DI CIASCUN FOGLIO DI MAPPA DEL COMUNE CON I RELATIVI DATI CENSUARI (NUMERO DI MAPPALE O MAPPALE O PARTICELLA, SUPERFICIE, QUALITÀ E CLASSE, R.D., R.A. E SIMBOLI DI DEDUZIONE), L'EVENTUALE NUMERO DI PARTITA E L'ELENCO DEGLI INTESTATI. TALE ARCHIVIO É CONSULTABILE MEDIANTE LA “**VISURA PER IMMOBILE**”.

ARCHIVIO DEGLI INTESTATI

- È COSTITUITO DALL'ELENCO ALFABETICO DEI POSSESSORI DI UN COMUNE, SIANO ESSE PERSONE FISICHE O GIURIDICHE. PER CIASCUNO DI ESSI È INDICATO COGNOME/NOME O DENOMINAZIONE SOCIALE, CODICE FISCALE O PARTITA IVA, EVENTUALI NUMERI DELLE PARTITE ED ELENCO DEI BENI A CUI IL POSSESSORE È INTESTATO. TALE ELENCO È CONSULTABILE MEDIANTE “**VISURA PER SOGGETTO**”.

LA VISURA CATASTALE

- SI EFFETTUA PRESSO UNA QUALUNQUE SEDE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O UNO SPORTELLO DECENTRATO (ES. COMUNE DI S. AGOSTINO) USANDO L'APPOSITO MODELLO RC;
- RIGUARDA LA BANCA DATI CENSUARIA, LA CARTOGRAFIA E GLI ATTI D'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO TERRENI (TIPI DI FRAZIONAMENTO, TIPI MAPPALI, TIPI PARTICELLARI, MODELLI 26);
- LA VISURA DEGLI ATTI MECCANIZZATI PUÓ ESSERE EFFETTUATA PER **SOGGETTO INTESTATO** (O **COINTESTATO**), PER **IMMOBILE** (CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI) O PER **PARTITA**;
- INOLTRE, IN BASE AL PERIODO DI RIFERIMENTO, PUÓ ESSERE **ATTUALE** O **STORICA**.

LA VISURA CATASTALE CARTACEA

- **LA VISURA DEGLI ATTI CARTACEI** RIGUARDA LE MAPPE CATASTALI CARTACEE NONCHÉ LE PLANIMETRIE DELLE UNITÁ IMMOBILIARI NEL CATASTO DEI FABBRICATI. TUTTE LE VISURE POSSONO ESSERE ESEGUITE DAI SOGGETTI AVENTI DIRITTO SUGLI IMMOBILI O DA UN LORO DELEGATO MEDIANTE APPOSITA DELEGA.

LA MAPPA PARTICELLARE

- **LA MAPPA PARTICELLARE (CATASTALE)**, DI CIASCUN COMUNE CENSUARIO (CHE PUÓ ANCHE NON COINCIDERE CON IL COMUNE AMMINISTRATIVO) É SUDDIVISA IN PIÚ FOGLI DI MAPPA A PERIMETRO CHIUSO IN SCALA 1:2000. ALLA PRESENZA DI PARTICELLE MOLTO PICCOLE I FOGLI DI MAPPA POSSONO ESSERE REDATTI IN SCALA MAGGIORE (1:500, 1:1000); CON PARTICELLE GRANDI PUÓ ESSERE USATA IN SCALA 1:4000;
- TUTTI I FOGLI DI MAPPA DI UN COMUNE SONO RIUNITI INFINE IN UN **QUADRO D'UNIONE**, NORMALMENTE IN SCALA 1:20000, TALORA ANCHE IN SCALA 1:25000, 1:15000 O 1:10000.

LA MAPPA PARTICELLARE

- I FOGLI SONO SEPARATI DA LINEE TRATTEGGIATE E CONTRASSEGNA TI DA UN NUMERO ROMANO;
- SU DI ESSE SONO INDIVIDUATE PLANIMETRICAMENTE I CAPISALDI, LE PARTICELLE CATASTALI (RAFFIGURATE DA UNA LINEA NERA CONTINUA E CONTRASSEGNA TE DA UN NUMERO ARABO IN NERO), TUTTE LE STRADE (CON LA LORO DENOMINAZIONE E COLORATE IN ARANCIONE), I FABBRICATI (COLORATI IN ROSA), I CANALI, I FIUMI, GLI SCOLI DI BONIFICA, I LAGHI (CON LA LORO DENOMINAZIONE E COLORATI IN AZZURRO), I LUOGHI SACRI E LE PROPRIETÀ PUBBLICHE (CONTRASSEGNA TE DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO)...

LA MAPPA PARTICELLARE DI FERRARA

- LA MAPPA ATTUALMENTE UTILIZZATA È IN FORMATO VETTORIALE (TUTTI I 26 COMUNI PER UN TOTALE DI CIRCA 2400 MAPPE);
- LE PARTICELLE SONO ARCHIViate MEDIANTE LE COORDINATE DEI VERTICI APPOGGIATE AI **PUNTI FIDUCIALI** (PUNTI DI COORDINATE NOTE). DI FATTO È GIÀ UN CATASTO NUMERICO;
- TALE AUTOMAZIONE PERMETTE UN AGGIORNAMENTO MEDIANTE LA PROCEDURA “PRE.GEO. 9” (TRA BREVE “PRE.GEO. 10”) IN TEMPO REALE.

CONSERVAZIONE

- SUCCESSIVAMENTE ALL'ATTIVAZIONE, IL CATASTO ENTRA IN CONSERVAZIONE. CONSISTE NEL TENERLO AGGIORNATO DI TUTTE LE **VARIAZIONI SOGGETTIVE** (CHE AVVENGONO NELL'INTESTAZIONE MEDIANTE PRESENTAZIONE DI **VOLTURA CATASTALE**) E **VARIAZIONI OGGETTIVE** (CHE AVVENGONO NELLO **STATO** E NEI **REDDITI** DEI BENI CATASTALI).

MUTAZIONI SOGGETTIVE

- SI VERIFICANO OGNI QUALVOLTA, A SEGUITO DI COMPRAVENDITA, SUCCESSIONE EREDITARIA, DONAZIONE, USUCAPIONE, ESPROPRIAZIONE, SENTENZA DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA, ECC., LA PARTICELLA **CAMBIA INTESTAZIONE**;
- LA VOLTURA SI RENDE NECESSARIA ANCHE A SEGUITO DI VARIAZIONE DI ALTRI DUE DIRITTI REALI DI GODIMENTO QUALI USUFRUTTO E USO;
- TALI MUTAZIONI AVVENGONO PRESENTAZIONE DI DOMANDA DI VOLTURA, UTILIZZANDO IL TRADIZIONALE MODELLO CARTACEO (**MODELLO 13 TP/A**) O CON LA PROCEDURA INFORMATICA **VOLTURA 1.0**;

MUTAZIONI SOGGETTIVE

- SECONDO IL D.P.R. DEL 26.10.1972, N. 650, OCCORRE PRESENTARE LA DOMANDA DI VOLTURA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DEL CAPOLUOGO DI PROVINCIA IN CUI É STATO REGISTRATO L'ATTO CHE HA DATO ORIGINE ALLA VARIAZIONE DI POSSESSO, ENTRO **30 GIORNI DALLA DATA DI REGISTRAZIONE** DAL DEPOSITO DELLO STESSO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO;
- LA RICHIESTA DI VOLTURA É A CARICO DEL NOTAIO (IN CASO DI COMPRAVENDITA O DONAZIONE), DELL'EREDE (IN CASO DI SUCCESSIONE EREDITARIA) O DEL SOGGETTO A CUI É TRASFERITO IL DIRITTO (A SEGUITO DI SENTENZA);
- LA DOMANDA DI VOLTURA NON DEVE ESSERE PRESENTATA PER GLI ATTI REDATTI DAI NOTAI PER I QUALI É OBBLIGATORIA LA TRASCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI. IN QUESTO CASO GLI STUDI NOTARILI EFFETTUANO LA VOLTURA IN MODO TELEMATICO.

MUTAZIONI OGGETTIVE

- SONO PREVISTE DALL'ART. 43 DEL TESTO UNICO SUL N.C.T. DEL 1931 (R.D. DEL 08.10.1931, N. 1572).
- SI VERIFICANO NELLO STATO E/O NEL REDDITO DI UNA PARTICELLA QUANDO:
- 1. AVVENGONO MODIFICAZIONI CHE PORTANO A UNA VARIAZIONE DELLA **QUALITÀ DI CULTURA**, CON VARIAZIONE DI R.D. E R.A.;
- 2. AUMENTA O CALA LA **CONSISTENZA** (PER FRAZIONAMENTO O FUSIONE).

MUTAZIONI OGGETTIVE IN AUMENTO

- 1. REVISIONE DEL CLASSAMENTO DEI TERRENI MIGLIORATI PER QUALITÀ DI COLTURA E CLASSE;
- 2. IL PASSAGGIO DI SUOLO PUBBLICO IN PROPRIETÀ PRIVATA;
- 3. L'INTRODUZIONE DI TERRENI NON ANCORA CENSITI;
- 4. LA CESSAZIONE DI VINCOLI FORESTALI O DELLE SERVITÙ MILITARI CHE ABBIANO DATO LUOGO A DIMINUZIONE DI ESTIMO;
- 5. IL PASSAGGIO A CARICO DELLO STATO DI SPESE GRAVANTI SUI POSSESSORI PER LA MANUTENZIONE DI OPERE DI SCOLO, DIFESA O BONIFICA.

MUTAZIONI OGGETTIVE IN DIMINUZIONE

- 1. REVISIONE DEL CLASSAMENTO DEI TERRENI PER I QUALI ALLA QUALITÀ DI COLTURA ISCRITTA IN CATASTO CORRISPONDA IN REALTÀ UNA QUALITÀ DI MINOR REDDITO IMPONIBILE;
- 2. L'APPLICAZIONE DI NUOVI VINCOLI FORESTALI O NUOVE SERVITÙ MILITARI O L'AGGRAVAMENTO DEI VINCOLI O DELLE SERVITÙ PREESISTENTI IN QUANTO PRODUCANO UN'EFFETTIVA DIMINUZIONE DELLA RENDITA IMPONIBILE;
- 3. IL PASSAGGIO A CARICO DEI POSSESSORI DI SPESE PRIMA GRAVANTI SULLO STATO PER LA MANUTENZIONE DI OPERE DI SCOLO, DIFESA O BONIFICA;
- 4. IL PASSAGGIO DI UN TERRENO DAL CATASTO TERRENI AL CATASTO DEI FABBRICATI.

DENUNCE DI VARIAZIONE

1. MODELLI 26 (VARIAZIONI COLTURALI);
2. VERIFICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE;
3. TIPI MAPPALI;
4. TIPI MAPPALI CON FRAZIONAMENTO;
5. TIPI DI FRAZIONAMENTO;
6. TIPI PARTICELLARI.

L'AGGIORNAMENTO PER 3., 4., 5., E 6.
AVVIENE MEDIANTE PROCEDURA
PRE.GEO.

LE REVISIONI

- CONSISTONO NEL RICALCOLARE GLI ESTIMI CON RIFERIMENTO AI PREZZI CORRENTI IN UN PERIODO RECENTE PRESO COME RIFERIMENTO E CON LE EVENTUALI MODIFICHE PROCEDURALI STABILITE DAL MINISTERO DELLE FINANZE. SONO INDETTE CON PROVVEDIMENTO LEGISLATIVO E, AL TERMINE DI ESSE, LE TARIFFE D'ESTIMO E LE RELATIVE DEDUZIONI DI REDDITO SONO PUBBLICATE NELLA G.U. E SARANNO OPERATIVE AI FINI FISCALI ALLA DATA FISSATA PER LEGGE.

LA PRIMA REVISIONE

- PREVISTA CON R.D. 07.01.1923;
- SI FECE RIFERIMENTO AI PREZZI MEDI DEL DECENNIO 1904 – 1913 (IL PRECEDENTE PERIODO ERA 1874 – 1886) FISSANDO L'EPOCA CENSUARIA AL 01.01.1914;
- IL BILANCIO CATASTALE ERA ESEGUITO SU PARTICELLE TIPO (AZIENDE ASTRATTE), SULLA BASE DELLA PRODUZIONE LORDA TOTALE;
- LE TARIFFE FURONO ESPRESSE IN *LIRE ORO*, MONETA LEGALE DELL'EPOCA.

LA SECONDA REVISIONE

- PREVISTA CON LA **LEGGE DEL 29.06.1939, N. 976**, INTRODUSSE PROFONDE INNOVAZIONI NELLE OPERAZIONI ESTIMATIVE. IN PARTICOLARE:
- 1. I BILANCI FURONO ESEGUITI SU “AZIENDE STUDIO” REALI E ORDINARIE (E NON PIÙ SU PARTICELLE TIPO – “AZIENDE ASTRATTE” -);
- 2. SI INTRODUCEVANO 2 NUOVI IMPONIBILI CATASTALI (R.D. E R.A.) E NON PIÙ UN R.I. (REDDITO IMPONIBILE) UNICO;
- 3. SI CONSIDERAVA LA PRODUZIONE LORDA VENDIBILE (P.L.V.), CHE TENEVA CONTO DEL VALORE AGGIUNTO CON LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI VEGETALI (FORAGGI IN LATTE E CARNE, UVA IN VINO...) SE NORMALE ERA LA SUA TRASFORMAZIONE IN QUELLA ZONA;

LA SECONDA REVISIONE

- 4. L'EPOCA DI RIFERIMENTO PER L'ACQUISIZIONE DELLE INFORMAZIONI STATISTICHE NECESSARIE PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI E DELLE QUANTITÀ MEDIE E ORDINARIE DEI PRODOTTI E DEI MEZZI PRODUTTIVI FU STABILITA NEL TRIENNIO 1937 – 1939 (EPOCA CENSUARIA AL 01.01.1940). TUTTAVIA, PER AVERE LA MEDIA DEI PRODOTTI, IL TECNICO CATASTALE DOVEVA, A SECONDA DELLA ZONA, PRENDERE IN ESAME, A SUA DISCREZIONE, UN PERIODO DI TEMPO SUFFICIENTEMENTE LUNGO E ATTO A RAPPRESENTARE LA PRODUZIONE MEDIA DEL PRODOTTO, SCARTANDO LE ANNATE DI MASSIMA E MINIMA PRODUZIONE;

LA SECONDA REVISIONE

- 5. IL SAGGIO DI INTERESSE DA APPLICARE AL CAPITALE AGRARIO ERA PARI AL 6%;
- 6. AL PASSIVO DEL BILANCIO SI DOVEVA INCLUDERE IL SALARIO (COMPENSO DEL LAVORATORE MANUALE), SIA CHE FOSSE ESPLICITO CHE IMPLICITO E CIOÉ ANCHE SE IL LAVORATORE ERA IL PROPRIETARIO DELLA TERRA E CIÒ PER NON COLPIRE LE PICCOLE AZIENDE CHE SI AVVALEVANO DI MANO D'OPERA ESTRANEA;
- 7. VENNE ADOTTATO IL “PRINCIPIO DELL'ORDINATORIETA”, IN QUANTO I BILANCI SI DOVEVANO ESEGUIRE SU AZIENDE ORDINARIE CONDOTTE DA IMPRENDITORI ORDINARI. COSÌ FACENDO, A PARITÀ DI CONDIZIONI, VENIVA PREMIATO L'IMPRENDITORE PIÙ CAPACE (CIOÉ CHE REALIZZAVA UN R.D. SUPERIORE ALLA MEDIA) E SVANTAGGIATO QUELLO MENO CAPACE, IN QUANTO, PUR CON UN REDDITO REALE INFERIORE ALLA MEDIA, ERA ASSOGGETTATO ALLA MEDESIMA PRESSIONE FISCALE.

LA SECONDA REVISIONE

- UNA IMPORTANTE OSSERVAZIONE É CHE CON TALE REVISIONE SI É VIOLATO IL PRINCIPIO DELL'*EPOCA CENSUARIA UNICA*. INFATTI É EVIDENTE CHE GLI ELEMENTI *MODI ORDINARI DI CONDUZIONE, QUANTITÀ E PREZZI* DOVREBBERO ESSERE RIFERITI ALLO STESSO PERIODO DI TEMPO POICHÉ TRA LORO SONO *INTERDIPENDENTI*.

LA TERZA REVISIONE

- PREVISTA CON **D.P.R. DEL 29.09.1973, N. 604** ED ATTUATA CON **D.M. DEL 13.12.1979**. NECESSARIA PER I GRANDI CAMBIAMENTI DOVUTI ALLA MECCANIZZAZIONE DEI LAVORI AGRICOLI, ALLA EVOLUZIONE DELLE TECNICHE DI COLTIVAZIONE E ALLA EVOLUZIONE DELLE STRUTTURE ECONOMICHE. IN PARTICOLARE LE PRINCIPALI INNOVAZIONI FURONO:
- 1. L'EPOCA DI RIFERIMENTO PER LE QUANTITÀ MEDIE ORDINARIE DEI PRODOTTI E DEI MEZZI DI PRODUZIONE ERA RIFERITA AL BIENNIO 1978 - 1979 (EPOCA CENSUARIA 01.01.1980);
- 2. LE QUOTE DI REINTEGRAZIONE, MANUTENZIONE E DI ASSICURAZIONE FURONO CALCOLATE SUL **VALORE A NUOVO DELLE MACCHINE**;
- 3. LE QUOTE DI REINTEGRAZIONE DELLE SPESE DI IMPIANTO DELLE COLTURE ARBOREE FURONO CALCOLATE COME MEDIA ARITMETICA;

LA TERZA REVISIONE

- 4. LE QUANTITÀ DI PRODOTTI E DI MEZZI PRODUTTIVI SI DETERMINAVANO CON MEDIA ARITMETICA SUI 6/7 ANNI PASSATI PER LE COLTURE A CICLO ANNUO, SU TUTTO IL CICLO PER QUELLE ARBOREE, CON ELIMINAZIONE DEL MASSIMO E DEL MINIMO;
- 5. IL COMPENSO DEL LAVORATORE MANUALE (SALARIO), COMPRESO QUELLO PRESTATO DALLO STESSO CONDUTTORE DEL FONDO, ERA CALCOLATO CON RIFERIMENTO ALLE TARIFFE SINDACALI DEI LAVORATORI DIPENDENTI, AL LORDO DEI CONTRIBUTI;
- 6. L'INTERESSE SULLE SCORTE (MACCHINE) VENIVA CALCOLATO SULLA METÀ DEL VALORE A NUOVO;
- 7. IL SAGGIO DI INTERESSE DA APPLICARE AL CAPITALE AGRARIO FU STABILITO PARI ALL'8%.

LA QUARTA REVISIONE

- PREVISTA CON **D.M.F. 20.01.1990, N. 3/355** CON MODALITÀ OPERATIVE CONTENUTE NELLA **CIRCOLARE N. 6 DEL 07.02.1990**. IN PARTICOLARE LE MODALITÀ SONO:
 - 1. L'EPOCA DI RIFERIMENTO È STABILITA NEL PERIODO 1988 – 1989 (EPOCA CENSUARIA AL 01.01.1990);
 - 2. L'IMPOSTAZIONE TECNICA DEI LAVORI E LO SVOLGIMENTO OPERATIVO SONO GLI STESSI DELLA TERZA REVISIONE.
- I RISULTATI DI TALE REVISIONE NON SONO STATI PUBBLICATI.