

# **IL CATASTO URBANO**

**CATASTO DEI FABBRICATI**

# RASSEGNA STORICA

- I CATASTI URBANI, FINO AL 1865 E NELLA MAGGIOR PARTE DEGLI STATI ITALIANI, NON ERANO DISTINTI DA QUELLI RUSTICI E DI CONSEGUENZA TUTTI GLI IMMOBILI, TANTO I TERRENI CHE I FABBRICATI, ERANO GRAVATI DALL'IMPOSTA FONDIARIA.
- DOPO L'UNITÁ NAZIONALE, CON LEGGE DEL 26.01.1865, N. 2136 VENNE STABILITO CHE L'IMPOSTA SUI FABBRICATI FOSSE UNIFICATA IN TUTTO IL REGNO, SCINDENDO COSÍ IL **CATASTO RUSTICO** DAL **CATASTO URBANO**.

# RASSEGNA STORICA

- CON LEGGE DEL 11.08.1870, N. 5784 VENNE DISPOSTA LA PRIMA REVISIONE GENERALE DEI REDDITI SUI FABBRICATI, MEDIANTE DENUNCIA DEI POSSESSORI.
- CON R.D. DEL 05.06.1871, N. 267 VENNE DISPOSTO IL REGOLAMENTO PER LA FORMAZIONE DEL **CATASTO DEI FABBRICATI**.
- CON LEGGE DEL 01.03.1886, N. 3682 NACQUE IL **CATASTO EDILIZIO URBANO (C.E.U.)**.
- CON R.D. DEL 13.04.1939, N. 652 CONVERTITO IN LEGGE DEL 11.08.1939, N. 1249 (MODIFICATA CON D. LGS. N. 548 DEL 08.04.1948) NACQUE IL **NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)** ENTRATO IN VIGORE IL 01.01.1962.
- CON LEGGE DEL 26.02.1994, N. 133 MUORE IL **N.C.E.U.** E NASCE IL **CATASTO DEI FABBRICATI**.

# RASSEGNA STORICA

- IL R.D. DEL 13.04.1939, N. 652 PERCIÓ STABILÍ L'**ACCERTAMENTO GENERALE DEI FABBRICATI E DELLE COSTRUZIONI STABILI NON CENSITE AL C.T. ALLO SCOPO DI:**
  2. ACCERTARE LE PROPRIETÁ IMMOBILIARI URBANE E ACCERTARNE LA RENDITA;
  3. FORMARE UN CATASTO GENERALE DEI FABBRICATI E DEGLI ALTRI IMMOBILI URBANI DENOMINATO **N.C.E.U.**

# NORME FONDAMENTALI DEL N.C.E.U.

- LE NORME PER LA FORMAZIONE DEL N.C.E.U. SONO CONTENUTE NEL:
- 1. **VECCHIO REGOLAMENTO**, D.P.R. DEL 01.12.1949, N. 1142, “REGOLAMENTO PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO”;
- 2. **NUOVO REGOLAMENTO**, D.P.R. DEL 23.02.1998, N. 138, “REVISIONE GENERALE DELLE TARIFFE D’ESTIMO DELLE UNITÁ IMMOBILIARI URBANE E DEI RELATIVI CRITERI”.

# IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

- DEFINIZIONE: É L' INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI URBANI DI UNA NAZIONE.
- SCOPI DEL CATASTO.
- CATASTO GEOMETRICO, PARTICELLARE, NON PROBATORIO.
- LA PARTICELLA IN QUESTO CASO É LA **UNITÁ IMMOBILIARE URBANA.**

# VECCHIA DEFINIZIONE DI U.I.U.

- L'ART. 5 DEL R.D. DEL 13.04.1939, N. 652 DEFINÍ IL CONCETTO DI U.I.U. PREVEDENDO CHE “SI CONSIDERA UNITÁ IMMOBILIARE URBANA, OGNI PARTE DI IMMOBILE CHE, NELLO STATO IN CUI SI TROVA, É DI PER SE STESSA UTILE E ATTA (**IDONEA**) A PRODURRE UN REDDITO PROPRIO (**AUTONOMIA REDDITUALE**)”.

# VECCHIA DEFINIZIONE DI U.I.U. - PRECISAZIONI

- L'ART. 40 DEL D.P.R. DEL 01.12.1949, N. 1142 PRECISÓ (RISPETTO ALL'ART. 5 DEL R.D. N. 652 DEL 13.04.1939) LA NOZIONE DELL'UNITÁ IMMOBILIARE: "OGNI FABBRICATO, PORZIONE DI FABBRICATO, O INSIEME DI FABBRICATI CHE APPARTENGA ALLO **STESSO POSSESSORE** E CHE, NELLO STATO IN CUI SI TROVA, RAPPRESENTA, SECONDO L'**USO LOCALE**, UN CESPITE INDIPENDENTE (**AUTONOMIA FUNZIONALE**).

# VECCHIA DEFINIZIONE DI U.I.U. - PRECISAZIONI

- IN DEFINITIVA L'U.I.U. IDENTIFICA UN'ENTITÀ:
  2. FISICA;
  3. GIURIDICA;
  4. ECONOMICA.
- É CARATTERIZZATA IN BASE A DUE REQUISITI ESSENZIALI:
  6. L'APPARTENENZA ALLO STESSO POSSESSORE;
  7. LA CONFIGURAZIONE DI UN CESPITE INDIPENDENTE, INTESO COME “**MINIMO PERIMETRO IMMOBILIARE**”, CARATTERIZZATO DA **AUTONOMIA FUNZIONALE E REDDITUALE.**

# NUOVA DEFINIZIONE DI U.I.

- DEFINITA CON D.M. DEL 02.01.1998, N. 28 –  
COMMA 1;
- “L’UNITÀ IMMOBILIARE É COSTITUITA DA  
UNA PORZIONE DI FABBRICATO, O DA UN  
FABBRICATO, O DA UN INSIEME DI  
FABBRICATI OVVERO DA UN’**AREA**, CHE,  
NELLO STATO IN CUI SI TROVA E SECONDO  
L’USO LOCALE, PRESENTA POTENZIALITÀ  
DI AUTONOMIA FUNZIONALE E  
REDDITUALE”.

# NUOVA DEFINIZIONE DI U.I. - PRECISAZIONI

- IN BASE ALL'ART. 2 DEL D.M. DEL 02.01.1998, N. 28 –  
COMMA 2 – SONO DA CONSIDERARSI U.I. “ANCHE  
LE COSTRUZIONI OVVERO PORZIONI DI ESSE,  
**ANCORATE O FISSE AL SUOLO, DI QUALUNQUE  
MATERIALE COSTITUITE, NONCHÉ GLI EDIFICI  
SOSPESI O GALLEGGIANTI, STABILMENTE  
ASSICURATI AL SUOLO, PURCHÉ RISULTINO  
VERIFICATE LE CONDIZIONI FUNZIONALI E  
REDDITUALI DI CUI AL COMMA 1. DEL PARI SONO  
CONSIDERATE U.I. I MANUFATTI PREFABBRICATI  
ANCORCHÉ SEMPLICEMENTE APPOGGIATI AL  
SUOLO, QUANDO SIANO **STABILI NEL TEMPO E  
PRESENTINO AUTONOMIA FUNZIONALE E  
REDDITUALE**”.**

# SCOPI DEL N.C.E.U.

- HA SOSTITUITO IL CATASTO URBANO, IN QUANTO DESCRITTIVO E NON PEREQUATO;
- INFATTI, UNA VOLTA DETERMINATO IL REDDITO IMPONIBILE (REDDITO LORDO – AFFITTO REALE O PRESUNTO – MENO LE SPESE A CARICO DEL PROPRIETARIO PARI AD UN TERZO DEL REDDITO), L'IMPOSTA VENIVA CALCOLATA PER MEZZO DI ALIQUOTE;
- MA TALE REDDITO LORDO (DICHIARATO DALLA PARTE) PRESCINDEVA DAI COSTI RELATIVI NON COSTANTI PER TUTTI GLI IMMOBILI ED IN PIÙ ERA “COLPITO” DA UNA DETRAZIONE UNIFORME (SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE).

# **COSTITUZIONE DEL N.C.E.U.**

- **SI É ATTUATA ATTRAVERSO 3 + 1 FASI:**
- **1. FASE DI FORMAZIONE;**
- **2. FASE DI PUBBLICAZIONE;**
- **3. FASE DI ATTIVAZIONE;**
- **4. FASE DI CONSERVAZIONE.**

# FORMAZIONE

- LE OPERAZIONI DI FORMAZIONE DEL N.C.E.U. SONO STATE PRECEDUTE DA UNA FASE PRELIMINARE CHE É CONSISTITA NELLA COSTITUZIONE DI **ZONE CENSUARIE**, CIASCUNA COSTITUITA DA UNA PORZIONE OMOGENEA DI TERRITORIO PROVINCIALE (COSTITUITO DA UN INTERO COMUNE O PARTE DI ESSO OVVERO PIÚ COMUNI), ALL'INTERNO DELLA QUALE LE UU.II.UU. SONO STATE CONSIDERATE FRA LORO ASSIMILABILI IN BASE ALL'UBICAZIONE, ALLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI, AL TIPO E ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE.

# FORMAZIONE - MICROZONE

- CON IL D.P.R. DEL 23.02.1998, N. 138, L'AMBITO TERRITORIALE DELLA ZONA CENSUARIA É STATO ULTERIORMENTE ARTICOLATO IN **MICROZONE**. LA MICROZONA RAPPRESENTA UNA PORZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE, O ANCHE UN INTERO TERRITORIO COMUNALE, CHE PRESENTA OMOGENEITÀ NEI CARATTERI DI POSIZIONE, URBANISTICI, STORICO - AMBIENTALI, SOCIO – ECONOMICI, NONCHÉ NELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI E INFRASTRUTTURE URBANE.

# FORMAZIONE - MICROZONE

- IN OGNI MICROZONA LE U.I. SONO UNIFORMI PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, EPOCA DI COSTRUZIONE E DESTINAZIONE PREVALENTI. INDIVIDUA INOLTRE AMBIENTI TERRITORIALI DI MERCATO OMOGENEO SUL PIANO DEI REDDITI E DEI VALORI, IN PARTICOLARE, PER L'INCIDENZA, SU TALI ENTITÀ, DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLE U.I. LO SCOSTAMENTO PERCENTUALE TRA I VALORI MEDI ORDINARI A m<sup>2</sup> DELLE U.I. DI RIFERIMENTO SITE IN DUE MICROZONE CONTIGUE E URBANISTICAMENTE OMOGENEE NON DEVE RISULTARE INFERIORE AL 30%.
- LA MICROZONA É INDIVIDUATA DA UNO O PIÚ FOGLI CONTIGUI DELLA MAPPA CATASTALE, APPARTENENTI ALLO STESSO COMUNE ED É CONTRADDISTINTA, NELL'AMBITO DI QUESTO, DA UN NUMERO CARDINALE PROGRESSIVO.

# FORMAZIONE

- LA FORMAZIONE PERCIÓ CONSISTE IN:
- 1. **QUALIFICAZIONE** (SI DISTINGUE PER CIASCUNA ZONA CENSUARIA, CON RIFERIMENTO ALLE U.I.U. PRESENTI IN ESSA, LE VARIE CATEGORIE SULLA BASE DI UN QUADRO GENERALE STABILITO DALLA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI. “A”, “B”, “C” FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA; “D” IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE; “E” IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE);
- 2. **CLASSIFICAZIONE** (SI SUDDIVIDONO I FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA IN TANTE CLASSI QUANTI SONO I GRADI DELLE RISPETTIVE CAPACITÀ DI CONTRIBUZIONE, TENUTO CONTO DELLE CONDIZIONI INFLUENTI SUL RELATIVO REDDITO CATASTALE RIFERITO ALL’UNITÁ DI CONSISTENZA CATASTALE);

# FORMAZIONE – UNITA' DI CONSISTENZA

- IN PARTICOLARE, SI PARLA DI VANO UTILE PER LA CATEGORIA “A” (SPAZIO CHIUSO DA MURI E PARETI, DAL PAVIMENTO AL SOFFITTO, AVENTE DESTINAZIONE PRINCIPALE NELL’USO ORDINARIO DELLA U.I.U.);
- METRO CUBO PER LA CATEGORIA “B”;
- METRO QUADRO (DI SUPERFICIE UTILE) PER LA CATEGORIA “C”;
- LE CATEGORIE “D” ED “E” NON SUBISCONO ALCUNA CLASSIFICAZIONE E DI FATTO NON NECESSITANO DI UNITÁ DI CONSISTENZA CATASTALE.

# FORMAZIONE - LE NUOVE CATEGORIE

- CON IL DPR N. 138/98 SONO STATE INVIDUATE NUOVE CATEGORIE:
- A DESTINAZIONE ORDINARIA: GRUPPI “R” (RESIDENZE ED AUTORIMESSE), “P” (U.I.U. DI TIPO PUBBLICO E CULTURALE) E “T” (U.I.U. DI TIPO TERZIARIO E COMMERCIALE);
- A DESTINAZIONE SPECIALE: GRUPPI “V” (U.I.U. SPECIALI DI TIPO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO) E “Z” (U.I.U. SPECIALI DI TIPO PRODUTTIVO E TERZIARIO).

# FORMAZIONE - LA NUOVA CONSISTENZA

- PER I GRUPPI “R”, “P” E “T” É IL METRO QUADRO CATASTALE;
- PER GLI ALTRI GRUPPI “V” E “Z” SI PROCEDE AD UNA STIMA DIRETTA (COME SI FACEVA PER LE CATEGORIE “D” ED “E”).

# FORMAZIONE - CLASSIFICAZIONE

- LE CLASSI POSSONO ESSERE PIÙ DI 5 (SCARTO INFERIORE AL 20%) E SONO INVERTITE RISPETTO AL N.C.T. (CIOÉ , AD ESEMPIO, LA PRIMA CLASSE HA UN REDDITO INFERIORE ALLA SECONDA OSSIA RAPPRESENTA LA CLASSE DI MINOR MERITO);
- NOTO IL NUMERO DI CLASSI IN CIASCUNA CATEGORIA CHE DEVE ESSERE SUDDIVISA, SI PROCEDE PER OGNI SINGOLO COMUNE O ZONA CENSUARIA AL RICONOSCIMENTO ED IDENTIFICAZIONE DI UN CERTO NUMERO DI UNITÁ IMMOBILIARI TIPO, CHE RAPPRESENTINO PER CIASCUNA CATEGORIA E CLASSE LE CARATTERISTICHE MEDIE DELLE U.I.U. CHE VI DEBBONO ESSERE COMPRESI.

# FORMAZIONE - ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO

- **3. ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO:** SI COMPILA UN QUADRO DI QUALIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE CHE DEVE CONTENERE LE CATEGORIE RILEVATE NELLA ZONA CENSUARIA (O COMUNE) E IL NUMERO DELLE CLASSI DI CIASCUNA CATEGORIA, NONCHÉ LA DESCRIZIONE DELLE UU.II.UU. TIPO DI CIASCUNA CATEGORIA E CLASSE (OPERAZIONE DI ACCERTAMENTO). SUCCESSIVAMENTE MEDIANTE UNA COMPARAZIONE SI PROCEDE AL CLASSAMENTO (SOLO DEI GRUPPI "R", "P" E "T") ASSEGNANDO IN RIGOROSO ORDINE CRONOLOGICO AD OGNI SINGOLA U.I.U. LA CATEGORIA E LA CLASSE CHE LE COMPETE, IN BASE ALLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE. PER I GRUPPI "V" E "Z" SI PROCEDE AD UNA STIMA DIRETTA. IN OGNI CASO IL CLASSAMENTO PER LE CATEGORIE ORDINARIE TIENE CONTO DI UN FATTORE POSIZIONALE E DI UNO EDILIZIO.

# FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- **4. FORMAZIONE DELLE TARIFFE: SI DETERMINA LA R.C. (RENDITA CATASTALE) IN BASE ALLA CONSISTENZA, DA ATTRIBUIRE A CIASCUNA CATEGORIA DI IMMOBILE. LA R.C. É LORDA MEDIA ORDINARIA, AL NETTO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE, RIPARAZIONE ED EVENTUALI PERDITE E AL LORDO DELL'IMPOSTA SUI FABBRICATI, RELATIVE SOVRAIMPOSTE E DEI CONTRIBUTI DI OGNI SPECIE.**

# FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- A. LA R.C. É RICAVATA PER DIFFERENZA CON IL SEGUENTE ALGORITMO:

$RC = RPL - (Q + Sv + Am + Sf + Ines)$  dove:

RPL = REDDITO PADRONALE LORDO;

Q = QUOTE DI REINTEGRAZIONE e MANUTENZIONE (3÷10% del RPL) + ASSICURAZIONE della U.I. LOCATA (1% del RPL);

Sv = SPESE VARIE tra le quali si annoverano SERVIZI COMUNI, PULIZIA LOCALI COMUNI, CUSTODIA...(5% del RPL);

Am = AMMINISTRAZIONE (2÷5% del RPL);

Sf e Ines = SFITTO E INESIGIBILITÁ (2÷5% del RPL).

# FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- B. LA R.C. É RICAVATA COME SOMMA ALGEBRICA FRA INTERESSE DEL CAPITALE FONDIARIO E LA PASSIVITÀ CORRISPONDENTE ALL'IMPOSTA SUL REDDITO DEI FABBRICATI, CIOÉ SI DETERMINA IL VALORE DELL'IMMOBILE (VALORE DI MERCATO O VALORE DI RICOSTRUZIONE COMPRENSIVO DELL'AREA DI SEDIME). L'ALGORITMO SARÁ  $B_f$  (OPPURE "R") =  $RC - RC \times a$  (CON "a" ALIQUOTA COMPLESSIVA DELL'IMPOSTA).

# FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- LE TARIFFE SONO DETERMINATE DIVIDENDO LA R.C. PER LA RELATIVA CONSISTENZA CATASTALE. DI FATTO ESPRIMONO LA RENDITA CATASTALE PER OGNI CATEGORIA E CLASSE, PER UNITÁ DI CONSISTENZA E CON RIFERIMENTO AI PREZZI CORRENTI MEDI NEL PERIODO CENSUARIO FISSATO PER LEGGE.

# FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- SI BASANO SULLA **CONSISTENZA CATASTALE**, CHE CON IL VECCHIO REGOLAMENTO N. 1149/1949 É DEFINITA NEL SEGUENTE MODO:
  - 1. PER LE CATEGORIE DEL GRUPPO A: IL **VANO UTILE**;
  - 2. PER LE CATEGORIE DEL GRUPPO B: IL **METRO CUBO**;
  - 3. PER LE CATEGORIE DEL GRUPPO C: IL **METRO QUADRATO**.

# CONTEGGIO DEI VANI DEL GRUPPO A

- IL **VANO UTILE** É UN LOCALE A DESTINAZIONE PRINCIPALE NELLA U.I.U. (CAMERA, SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE...) DOTATO DI LUCE DIRETTA E SUPERFICIE MINIMA DI 8 m<sup>2</sup>;
- IL **VANO ACCESSORIO** É UN LOCALE NECESSARIO AL SERVIZIO O AL DISIMPEGNO DEI VANI PRINCIPALI (BAGNI, DISPENSE, RIPOSTIGLIO, CORRIDOIO, INGRESSO...), NONCHÉ QUELLI CHE PUR NON ESSENDO STRETTAMENTE NECESSARI ALL'UTILIZZAZIONE DEI VANI PRINCIPALI NE INTEGRANO LA FUNZIONE (SOFFITTE, CANTINE E SIMILI). I VANI ACCESSORI SI CONTANO UN TERZO DI VANO UTILE SE SONO COLLEGATI DIRETTAMENTE AI VANI PRINCIPALI (**SERVIZIO DIRETTO**), PER UN QUARTO DI VANO UTILE IN CASO DIVERSO (**SERVIZIO COMPLEMENTARE**);

# CONTEGGIO DEI VANI DEL GRUPPO A

- SI COMPUTANO PIÚ DI UN VANO UTILE I VANI PRINCIPALI CHE ABBIANO SUPERFICIE MAGGIORE DI QUELLA STABILITA PER CIASCUNA CATEGORIA E CLASSE (**VANI RAGGUAGLIATI**);
- IL NUMERO COMPLESSIVO DEI VANI PUÓ ESSERE AUMENTATO FINO AL 10% PER TENER CONTO DELLE UTILITÁ COMUNI (CORTILE/I, GIARDINO/I...) O DI UTILITÁ ESCLUSIVE (TERRAZZO/I, GIARDINO/I...) O DIMINUITO (FINO AD UN MASSIMO DEL 10%) IN CASO CHE LA SUPERFICIE DEI VANI SIA MOLTO BASSA;
- LA SUPERFICIE DEI VANI É ARROTONDATA AL MEZZO VANO.

# CONTEGGIO DEI METRI CUBI DEL GRUPPO B

- SI CALCOLA IL **VOLUME VUOTO PER PIENO** IN METRI CUBI A PARTIRE DALLA QUOTA DEL MARCIAPIEDE FINO ALL'INTRADOSSO DELL'ULTIMO PIANO ABITABILE;
- IL VOLUME INTERRATO SI CONTEGGIA AL 50% SOLO NEL CASO VI SIANO SPAZI UTILIZZABILI (DEPOSITI, LABORATORI, AUTORIMESSE ...);
- SI PUÓ AUMENTARE LA CUBATURA FINO AD UN MASSIMO DI UN 10% PER LA PRESENZA DI UTILITÁ COMUNI.

# CONTEGGIO DEI METRI QUADRI DEL GRUPPO C

- SI CALCOLA IN METRI QUADRI DI SUPERFICIE COMMERCIALE DEI LOCALI A DESTINAZIONE PRINCIPALE E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO, A CUI SI SOMMA UN QUARTO DELLA SUPERFICIE DEI LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO;
- LA METRATURA PUÓ ESSERE AUMENTATA FINO AD UN MASSIMO DI UN 10% PER LA PRESENZA DI UTILITÁ COMUNI.

# FORMAZIONE DELLE TARIFFE

- CON IL NUOVO REGOLAMENTO DPR N. 138 / 1998, IL PARAMETRO DELLA MISURAZIONE È IL **METRO QUADRO DI SUPERFICIE CATASTALE** (DEFINITE NELL'ALLEGATO C), MOLTO SIMILE AL METRO QUADRO COMMERCIALE;
- IN PARTICOLARE:
- 1. I MURI INTERNI E QUELLI PERIMETRALI ESTERNI VENGONO COMPUTATI PER INTERO (FINO AD UN MASSIMO DI 50 cm);
- 2. I MURI IN COMUNIONE SONO COMPUTATI AL 50% (FINO AD UNO SPESSORE MASSIMO DI 25 cm);
- 3. LA SUPERFICIE DEI VANI AVENTI ALTEZZA UTILE INFERIORE AI 150 cm NON ENTRA NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE;
- 4. LA SUPERFICIE DEGLI ELEMENTI DI COLLEGAMENTO VERTICALE INTERNI ALLE UU.II. (SCALE, ASCENSORI...) È COMPUTATA IN MISURA PARI ALLA LORO PROIEZIONE ORIZZONTALE INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DI PIANI COLLEGATI;
- LA SUPERFICIE È ARROTONDATA AL METRO QUADRO.

# PUBBLICAZIONE

- CON LA NUOVA REVISIONE, LE R.C. SONO PUBBLICATE PER 180 GIORNI ALL'ALBO PRETORIO DI CIASCUN COMUNE (PRIMA ERANO 30 GIORNI), CON POSSIBILITÀ DA PARTE DEI CONTRIBUENTI DI FAR "RECLAMO" (OSSERVAZIONI).

# ATTIVAZIONE DEL CATASTO

- UNA VOLTA CORRETTI GLI ERRORI RISCONTRATI DIRETTAMENTE O IN BASE AI RECLAMI ED INTRODOTTE AGLI ATTI LE R.C. MOLTIPLICATE PER LA CONSISTENZA CATASTALE, VENGONO ALLESTITI I SEGUENTI ATTI CATASTALI:
  - 1. MAPPA PARTICELLARE (O CATASTALE) URBANA;
  - 2. SCHEDARIO DELLE PARTITE;
  - 3. ELENCO DEGLI INTESTATI (EX SCHEDARIO DEI POSSESSORI);
  - 4. ELENCO DEGLI IMMOBILI OSSIA L'EX PRONTUARIO DEI NUMERI DI MAPPA (RIPORTA IN ORDINE PROGRESSIVO PER OGNI FOGLIO PER OGNI COMUNE TUTTE LE PARTICELLE DELLO STESSO, CON ACCANTO UN NUMERO CHE RAPPRESENTA LA PAGINA DEL REGISTRO DELLE PARTITE).

# CONSERVAZIONE DEL CATASTO

- CONSISTE NEL TENER AGGIORNATI GLI ATTI CATASTALI;
- A DIFFERENZA DEL N.C.T., DOVE NON É POSSIBILE AUMENTARE LA CONSISTENZA AGGIUNGENDO NUOVE PARTICELLE, NEL N.C.E.U. TALI VARIAZIONI SI HANNO CON L'EDIFICAZIONE DI NUOVI FABBRICATI;
- SI SINTETIZZANO IN:
  - 1. DICHIARAZIONI DI NUOVI FABBRICATI O DENUNCIA DI VARIAZIONE DI QUELLI ESISTENTI (OGGETTIVE);
  - 2. VARIAZIONI NELL'INTESTAZIONE (SOGETTIVE).

# DICHIARAZIONI DI NUOVE COSTRUZIONI (NC)

- SI EFFETTUANO CON PROCEDURA INFORMATICA DO.C.FA., CHE CONSENTE LA REDAZIONE DEI DOCUMENTI TECNICI D'AGGIORNAMENTO, COMPRESI DGLI ELABORATI GRAFICI;
- LA DICHIARAZIONE DI NC DEVE ESSERE PRESENTATA PRIMA DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ A CURA DEL DIRETTORE DEI LAVORI, "IMMEDIATAMENTE DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI FINITURA E COMUNQUE ENTRO 30 GIORNI DALL'INSTALLAZIONE DEGLI INFISSI";
- LA DICHIARAZIONE RIGUARDA ANCHE I FABBRICATI RURALI (COME PREVISTO DAL DPR N. 138/98);
- LE OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO EFFETTUATE CON DO.C.FA. CONSISTONO IN IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TOPONOMASTICA, CALCOLO DELLA CONSISTENZA E ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA E DELLA CLASSE.

# MODELLI DI DO.C.FA.

- 1. **MODELLO D1**, “ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÁ IMMOBILIARE URBANA”;
- 2. **MODELLO 1NB O 2NB, PARTE I E II**, PER LA DICHIARAZIONE RISPETTIVAMENTE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA O DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE;
- 3. **ELABORATI GRAFICI.**
- IN SOSTANZA CON IL DO.C.FA. SI PUÓ:
- **A. DICHIARARE DELLE “NC”;**
- **B. DENUNCIARE DELLE “VAR”;**
- **C. DENUNCIARE UNITÁ AFFERENTI AD AREE URBANE.**

# PLANIMETRIE DEL DOC.FA.

- LE PLANIMETRIE DEVONO ESSERE INCLUSE NELLA PROCEDURA IN FORMATO RASTER, OTTENUTO CON LA SCANNERIZZAZIONE A 200 DPI DEL DISEGNO CARTACEO (FORMATO TIF, JPG, GIF...) O IN FORMATO CAD (DXF). IL PROGRAMMA SUPPORTA DIRETTAMENTE LO SCANNER;
- LA PROCEDURA CONSENTE POI IL CALCOLO AUTOMATICO DELLE SUPERFICI TRAMITE LA MISURAZIONE DEI POLIGONI COMPRESI NEL DISEGNO ACQUISITO. TALI DATI COSTITUISCONO L'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DEL CATASTO, PASSANDO GRADUALMENTE AD UN ARCHIVIO DIGITALE DEGLI ELABORATI GRAFICI;
- LE PLANIMETRIE (REALIZZATE IN A3 O A4) RIGUARDANO:
  - 1. OGNI U.I. (SCALA 1:200, A VOLTE 1:100);
  - 2. L'ELABORATO PLANIMETRICO (E.P.) PER LA SUDDIVISIONE DEI SUBALTERNI (SCALA 1:500, A VOLTE SCALA 1:200).

# PLANIMETRIE DEL DO.C.FA.

- L'E.P. PER LA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI DEVE RIPORTARE LA RAPPRESENTAZIONE DELL'INTERO LOTTO (**AREA DI SEDIME E PERTINENZA**) CON L'INDICAZIONE:
- 1. DELLA SUDDIVISIONE DELLE **AREE SCOPERTE**;
- 2. DELLA RAPPRESENTAZIONE DEL **PERIMETRO DI CIASCUN PIANO** DELL'EDIFICIO;
- 3. NELL'INTERNO DI DETTO PERIMETRO, PER OGNI PIANO, DELLE **PORZIONI COMUNI** E GLI **ACCESSI** ALLE SINGOLE UU.II. (A PIANO TERRA, ANCHE GLI ACCESSI DAGLI SPAZI SCOPERTI);
- 4. DEL **SUBALTERNO ASSEGNATO A CIASCUNA U.I.**;
- 5. DEI **SUBALTERNI CHE INDIVIDUANO LE PARTI COMUNI**;
- 6. DELL'**ORIENTAMENTO**;
- 7. DEL **RIFERIMENTO AL TIPO MAPPALE** DELLA PARTICELLA INTERESSATA;
- L'ELENCO DEI SUBB. É PRODOTTO E STAMPATO DA DO.C.FA.

# ATTRIBUZIONE DELLA R.C.

- PER LE UU.II. A DESTINAZIONE ORDINARIA SECONDO I CRITERI DEL VECCHIO REGOLAMENTO, CON LE VECCHIE CATEGORIE, VECCHIE UNITÁ DI MISURA E VECCHIE TARIFFE. É OBBLIGATORIO PERÓ DICHIARARE LA SUPERFICIE CATASTALE (LA NUOVA UNITÁ DI CONSISTENZA);
- LA CATEGORIA É EFFETTUATA SECONDO LE UNITÁ TIPO STABILITE DAL MINISTERO;
- L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE É EFFETTUATA SECONDO IL CONFRONTO TRA VALORI MEDI APPROVATI CON LE MICROZONA E IL REALE VALORE DELL'IMMOBILE DA CENSIRE. QUEST'ULTIMO DEVE ESSERE INTESO SIA COME VALORE DI MERCATO CHE COME VALORE LOCATIVO. IL SUGGERIMENTO DALL'AMMINISTRAZIONE É FARE RIFERIMENTO INIZIALMENTE ALLA CLASSE MEDIA PRESENTE NELLA MICROZONA, AUMENTANDO O DIMINUENDO SUCCESSIVAMENTE IN FUNZIONE DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI E DELL'ETÁ DEL FABBRICATO;
- LA R.C. PROPOSTA DA DO.C.FA. RISULTERÁ DALLA CONSISTENZA MOLTIPLICATA PER LA TARIFFA CORRISPONDENTE ALLA CATEGORIA E ALLA CLASSE ASSEGNATA DAL TECNICO.

# ATTRIBUZIONE DELLA R.C.

- PER LE CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE VENGONO RICHIESTI LA DIMENSIONE DEL FABBRICATO [ $m^2$  O  $m^3$ ], IL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE [ $€/m^2$ ,  $€/m^3$ ] E IL SAGGIO DI RENDIMENTO;
- DI FATTO SI PROCEDE AD UNA STIMA DIRETTA.

# VARIAZIONI SOGGETTIVE

- É LA STESSA TRATTAZIONE DEL N.C.T.;
- QUANDO LA VOLTURA NON É AUTOMATICA (IN FASE DI TRASCRIZIONE NELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI), SI PRESENTA LA DOMANDA DI VOLTURE UTILIZZANDO IL **MODELLO 98 TP/A** O LA PROCEDURA INFORMATICA **VOLTURA 1.0**.