

Capitolo 22

Il Catasto in generale

Il Catasto terreni

IL CATASTO IN GENERALE

ETIMOLOGIA

- dal greco bizantino *katàstichon*, che significa “registro”
- dal termine latino *capitastrum*, “inventario di beni”

DEFINIZIONE DI CATASTO

- é l'inventario dei beni immobili esistenti sul territorio nazionale
- Art. 1 Legge Fondamentale del 1886: definisce il Catasto Italiano quale:
“catasto geometrico particellare, uniforme, fondato sulla misura e sulla stima, allo scopo di accertare la proprietà, tenere in evidenza le mutazioni, e perequare l'imposta fondiaria”
- é costituito da un complesso di documenti nei quali si registrano le caratteristiche tecnico-economiche e le variazioni nel tempo:
 - degli immobili (terreni coltivati, aree improduttive, i fabbricati e pertinenze)
 - dei possessori
- conserva le informazioni relative a:
 1. localizzazione geografica, estensione e consistenza
 2. destinazione d'uso del bene
 3. capacità di reddito
 4. possessori e titolari di altri diritti reali

SCOPI DEL CATASTO

FISCALI

- Accertamento dei redditi fondiari
- Perequazione impositiva

POLITICO-ECONOMICI

- Conoscenza del patrimonio immobiliare e delle potenzialità produttive
- Programmazione della produzione agricola
- Riconoscimento di agevolazioni fiscali settoriali
- Gestione delle proprietà immobiliari pubbliche

CIVILISTICI

- Supporto al sistema di pubblicità immobiliare
- Progettazione, realizzazione e manutenzione di opere pubbliche (edili, stradali, reti tecnologiche)
- Progettazione urbanistica
- Contrattazione immobiliare
- Valutazioni estimative
- Pubblica sicurezza
- Tutela del patrimonio ambientale
- Cartografia di base per varie tematiche

SCOPI FISCALI DEL CATASTO

FISCALE

- Il catasto serve per determinare gli **estimi catastali** e di conseguenza le **tariffe d'estimo**
- si determinano i redditi imponibili dei terreni e dei fabbricati ai fini delle imposte dirette e indirette
- il reddito catastale é utilizzato come base imponibile per
 - IRE
 - IMU
 - imposta sulle donazioni e successioni
 - imposta di registro
 - imposte ipotecarie e catastali

SCOPI FISCALI 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 (**epoca censuaria**)

SCOPI FISCALI 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 (categoria)
 - e classe (livello di produttività)
 - con riferimento alla moneta corrente dell'epoca censuaria

SCOPI CIVILI DEL CATASTO

- Si individuano con dettaglio e si tengono distinti e aggiornati i beni dei possessori di immobili
- Si supportano:
 - la progettazione delle opere pubbliche
 - la pianificazione urbanistica, di area vasta e ambientale
 - la contrattazione immobiliare
 - le valutazioni estimative per compravendite, successioni, divisioni, espropriazioni, danni
 - le valutazioni patrimoniali di bilancio
 - la tutela paesaggistico-ambientale
 - la pubblica sicurezza e il controllo del territorio
 - il rilievo e la produzione cartografica per ogni uso

SCOPI GIURIDICI DEL CATASTO

- 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 fondiari, 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**
 - **il Catasto italiano non é probatorio**

SCOPI SOCIALI DEL CATASTO

- Supporto alla possibilità di testimoniare l'esistenza del diritto all'ottenimento di alcune prestazioni sociali
 - sovvenzioni per il miglioramento degli immobili
 - borse di studio e simili

SCOPI STORICI-CULTURALI DEL CATASTO

- supporto alla possibilità di studiare l'evoluzione storica e geografica delle proprietà fondiaria

IL CATASTO IN ITALIA

In Italia vi sono due tipi di Catasto:

- Catasto dei terreni
- Catasto dei fabbricati

IL CATASTO TERRENI

TIPOLOGIE DI CATASTO TERRENI

Un Catasto dei Terreni può presentarsi in molte tipologie:

- descrittivo / geometrico
- per proprietà / particellare / per masse di coltura
- probatorio / non probatorio
- a estimo diretto / indiretto

TIPI PER FORMA

- **descrittivo**: attuato con una descrizione piú 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 PER MODALITA' DI RILEVAZIONE

- **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 perciò 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

TIPI PER CAPACITA' GIURIDICA

- **Probatorio:**
 - Capacità di attribuire valore probatorio ai documenti, cioè di assegnare uno stato civile delle proprietà fondiaria, a garanzia delle operazioni di trasferimento dei diritti reali sugli immobili

- **Non probatorio**

TIPI PER MODALITA' ESTIMATIVE

- **a estimo diretto:** le rendite sono calcolate direttamente su ogni particella;
- **a estimo indiretto:** le rendite sono calcolate per qualità e classi.

TIPI PER GRADO DI UNIFORMITA'

- **uniforme:** se formato con criteri che assicurano per tutti i rilievi una piena uniformità di risultati
- **non uniforme**

Nuovo Catasto terreni (NCT)

- **geometrico**: supportato da rappresentazione topografica del territorio
- **fondato sulla misura**
- **particellare**: l'unità è la particella catastale, che ha 2 definizioni:
 - una porzione continua di terreno, o un fabbricato, situata nello stesso comune e appartenente allo stesso possessore, della stessa qualità e classe o avente la stessa destinazione economica
 - una porzione di terreno, sito nello stesso comune e foglio di mappa, caratterizzata da continuità fisica e isopotenzialità produttiva, nonché da omogeneità dei diritti reali sullo stesso esistenti
- **non probatorio**: non costituisce prova ai fini di accertamento dei diritti reali (proprietà)
 - tale servizio è svolto dall'Agenzia del Territorio
- **a estimo indiretto**
- **uniforme**

Nuovo Catasto Terreni (NCT)

- inventario di tutte le superfici soggette a imposizione fiscale: suoli agricoli , fabbricati rurali a loro servizio, terreni incolti, aree pubbliche, strade, fiumi, laghi, ecc.
- per mezzo delle mappe, offre una rappresentazione cartografica completa di tutto il territorio nazionale
- **unità di consistenza: particella catastale**
- **unità di misura:**
 - ettaro (10.000 mq)
 - ara (100 mq)
 - centiara (1 mq)

Nuovo Catasto terreni (NCT)

I soggetti titolari di una posizione presso il Catasto Terreni sono distinti in:

- Intestato o possessore: ogni titolare di diritti reali (persona fisica o giuridica, stato, ente locale, ente pubblico, ecc.)
- Ditta catastale (o partita catastale): è costituita da uno o più possessori che sono titolari degli stessi **diritti indivisi** su uno o più immobili

PARTICELLA CATASTALE

PARTICELLA CATASTALE

- Il Catasto italiano si basa sulla particella
- esistono 2 definizioni di particella:
 - la prima é indicata dalla legge istitutiva del catasto italiano (legge del 01.03.1886, n. 3682)
 - la piú recente è 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 é 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 é 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, c.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 piú 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 é cosa diversa e non confondibile con la particella

PARTICELLA CATASTALE - PRECISAZIONI

- 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.

LA COSTITUZIONE DEL CATASTO E LE FASI CATASTALI

La costituzione e la messa in opera del Catasto Terreni

1. Formazione

1. Operazioni di Misura

1. Delimitazione (ricognizione dei confini di ogni proprietà)
2. Terminazione (apposizione dei termini laddove mancanti)
3. Rilevazione (della figura e dell'estensione delle singole particelle)
4. Rappresentazione delle particelle con mappe planimetriche

2. Operazioni di Stima

1. Formazione delle zone censuarie
2. Qualificazione
3. Classificazione
4. Classamento
5. Determinazione delle tariffe

2. Pubblicazione (informazione per i ricorsi sui seguenti atti):

1. Mappa particellare
2. Prontuario dei numeri di mappa (schedario particelle)
3. Registro delle partite
4. Schedario dei possessori

3. Attivazione (aggiornamento dopo i ricorsi)

4. Conservazione

- mutazioni soggettive (sui possessori)
- mutazioni oggettive (sui possessi e sui redditi)

NORME TECNICHE 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 riunì in un'unica legge tutta la normativa preesistente a partire dalla legge fondamentale)
- regolamento, r.d. del 12.10.1933, n. 1539

FORMAZIONE DEL CATASTO

FORMAZIONE

Formazione delle zone censuarie

- Il territorio italiano è stato suddiviso in 21 *zone censuarie*
 - ulteriore divisione in 300 ambiti territoriali costituiti da comuni con analoghe caratteristiche topografiche agronomiche ed economiche (*circoli censuari*)
- In ogni circolo censuario è stato individuato
 - un *comune studio* (comune tipo)
 - ed eventuali comuni sussidiari (qualora nel comune studio non fossero rappresentate tutte le caratteristiche del circolo censuario)

OPERAZIONI DI MISURA

- delimitazione (rilievo topografico con tecniche – *celerimensura* – e i mezzi – *teodoliti ottici* – dell'epoca);
- terminazione (apposizione di cippi sul terreno, qualora non fossero 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

0. formazione delle zone censuarie
1. qualificazione
2. classificazione
3. classamento
4. formazione delle tariffe

OPERAZIONI DI STIMA

hanno **2 fondamentali finalit :**

- 1. attribuire a ogni particella la qualit  e la classe che le compete (*classamento*)
- 2. calcolare le rendite da applicare a ogni qualit  e classe (*tariffe d'estimo*)

SCOPO DELLA QUALIFICAZIONE

- consiste nel rilievo e nella definizione di un quadro 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.

LE QUALITA' DI COLTURA

- 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 comprese 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.

I FABBRICATI RURALI COME PARTICELLE

- un discorso speciale meritano i *fabbricati rurali*
- essi formano particelle a sé stanti e prive di ogni reddito imponibile catastale, in quanto si è presupposto che il reddito del fabbricato sia ottenuto per mezzo del terreno
- si considerano perciò in funzione del terreno
- la rilevanza fiscale della rendita si verifica quando il fabbricato perde la caratteristica del fondo rustico (*requisito di ruralità*)
- vedremo successivamente una parte dedicata ai fabbricati rurali

FORMAZIONE

Qualificazione delle particelle /1

Quadro generale delle qualità di coltura:

- 1) Seminativo. - Terreno lavorato coll'aratro o colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione e' avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. - Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.
- 3) Seminativo arborato. - Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 5) Prato. - Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta all'anno.
- 6) Prato irriguo. - Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. - Terreno come sopra al n. 5 in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. - Terreno come sopra al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita.- Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. - Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. - Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare dal bestiame.
- 12) Pascolo arborato. - Terreno come sopra al n. 11, in cui esistono alberi come ai n. 3 e 7.
- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. - Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. - Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.

FORMAZIONE

Qualificazione delle particelle /2

Quadro generale delle qualità di coltura (segue):

- 15) Orto. - Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto irriguo. - Terreno come sopra al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. - Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. - Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 19) Frutteto. - Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato ad olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. - Terreno coltivato a gelsi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. - Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. - Terreno coltivato, esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto, attribuendosi una importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. - Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne od al commercio.
- 25) Bosco di alto fusto. - Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.
- 26) Bosco ceduo. - Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. - Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. - Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.
- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. - Terreno assolutamente improduttivo.

FORMAZIONE

SCOPO DELLA CLASSIFICAZIONE E DEL CLASSAMENTO

Scopo della Classificazione:

- Individuare, per ciascuna qualità di coltura, alcune classi di produttività (I°, II°, III° ecc.)
- al massimo 4 o 5, distinte da almeno il 15-20% di produttività
 - la I° è più produttiva della II°

Scopo del Classamento:

- attribuire a ciascuna particella di qualità e classe
 - ESEMPIO: seminativo di I°, vigneto di II° ecc.

CLASSIFICAZIONE

- ogni qualità di coltura viene suddivisa in tante classi quanti sono i gradi di produttività, in base a condizioni:
 - Topografiche
 - Agronomiche
 - Climatiche
 - Economiche
 - 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

- È un'operazione “di campagna” (e una “stima”)
- il perito classatore (competente e obbiettivo) attribuisce a ciascuna delle particelle del circolo censuario la qualità e la classe che le compete confrontandole con la particella tipo
- di fatto é una “stima sintetica per valori tipici”
- ovviamente i criteri che valgono sono l'**ordinarietà** e di **permanenza delle condizioni**.

IL CONCETTO DI ORDINARIETÁ

- Il concetto di **ordinarietá** indica che il classamento non si riferisce alle condizioni del momento, ma a quelle 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

FORMAZIONE

Determinazione delle tariffe: (R.D./ha, R.A./ha)

I redditi catastali dei terreni (RD, RA) sono redditi ordinari (medi-normali) calcolati dal catasto per ogni particella (l.n. 976/39) come segue:

- Individuazione delle aziende tipo (ordinarie) in ogni comune tipo
- Compilazione del bilancio di ogni azienda tipo per la determinazione dei redditi (RD, RA)
- Ripartizione del RD e del RA aziendale alle particelle dell'azienda tipo (ordinaria) al fine di ricavarne i valori unitari

Dove:

Reddito Dominicale: reddito percepito dal possessore del fondo.

Reddito Agrario: reddito percepito dal conduttore del fondo.

Valore catastale = R.D. (corretto x 1,25) x 75

FORMAZIONE

Determinazione delle tariffe: Reddito dominicale (RD)

Misura il reddito del proprietario del fondo.

Si determina in due fasi

$$RPL = PLV - (Qa + Sv + Sa + St + I)$$

$$RD = RPL - Qf$$

dove:

PLV = produzione lorda vendibile;

RPL = reddito padronale lordo;

Qa = quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione del capitale agrario;

Qf = quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione del capitale fondiario;

Sv = spese varie (sementi, concimi ecc.);

Sa = salari per la manodopera;

St = stipendi per amministrazione e sorveglianza.

Specifiche sul calcolo del R.D.

R.P.L.: reddito padronale lordo

Qf : *quote fondiarie*: spese per la conservazione del capitale fondiario; cioè per la reintegrazione, assicurazione e manutenzione dei fabbricati rurali, il mantenimento dei fondi nello stato normale di coltivazione e il reintegro delle colture arboree.

P.I.v.: produzione lorda vendibile che si ottiene detraendo dalla produzione totale i prodotti reimpiegati

Qa : *quote agrarie*: spese per la conservazione del capitale di scorta; si tratta di spese di manutenzione, assicurazione e ammortamento di macchine attrezzi, bestiame e altri prodotti di scorta.

Sv: spese relative a materiali e servizi acquistati fuori dall'azienda, necessari al processo produttivo (concimi, sementi, mangimi, attrezzature ecc.)

Sa: compenso per il lavoro manuale.

St: compenso per il lavoro direttivo, di sorveglianza e di amministrazione.

I: interesse sul capitale d'esercizio ($I_1=8\%$; $I_2=8\%$).

FORMAZIONE

Determinazione delle tariffe: Reddito agrario (RA)

Misura i redditi derivanti dal capitale di esercizio e dalla remunerazione del lavoro direttivo:

$$RA = I_1 + I_2 + Di$$

dove:

I_1 = interessi sul capitale di scorta;

I_2 = interessi sul capitale di anticipazione;

Di = compenso per il solo lavoro direttivo.

Specifiche sul calcolo del R.A.

*I*₁: Interessi sul capitale di anticipazione ($r \times 1/3$ spese gestione (Quote agrarie, Spese varie, Salari, Stipendi)

*I*₂: Interessi sul valore delle scorte (Bestiame, Macchine, Magazzino fattori della produzione)

D : compenso per lavoro direttivo

PARTICELLE ESENTI DA REDDITO

1. strade e acque pubbliche
2. fabbricati urbani, industriali e rurali
3. castelli e fortificazioni
4. chiese e i cimiteri
5. monumenti
6. arenili

PUBBLICAZIONE DEL CATASTO

PUBBLICAZIONE DEL CATASTO

- Consiste nell' esporre 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
- Sono pubblicati:
 - 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 ogni ditta)
 - il quadro generale delle qualità, classi e tariffe del comune
 - le schedine di collegamento con il N.C.E.U.
- seguiranno poi gli eventuali ricorsi.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

vecchie denominazioni degli atti

- 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

I documenti e le pratiche catastali

Con l'informatizzazione del Catasto, oggi gli atti sono:

- la mappa catastale (particellare)
 - è costituita da una serie numerata di fogli di mappa a perimetro chiuso, di formato uniforme pari a cm. 70x100
- lo schedario delle particelle
- lo schedario dei possessori
- lo schedario delle partite

I documenti e le pratiche catastali

Accesso ai documenti catastali

I documenti catastali possono essere utilizzati mediante:

- la **visura** degli atti
- il rilascio – in forma autentica – di **estratti, copie e certificazioni**
- la vendita delle **riproduzioni di fogli di mappa**

L'accesso ai dati è possibile seguendo due modalità:

- **Front office:** sportelli catastali degli uffici dell'agenzia del territorio
- **SISTER:** collegamento telematico alla banca dati dell'Agenzia del territorio

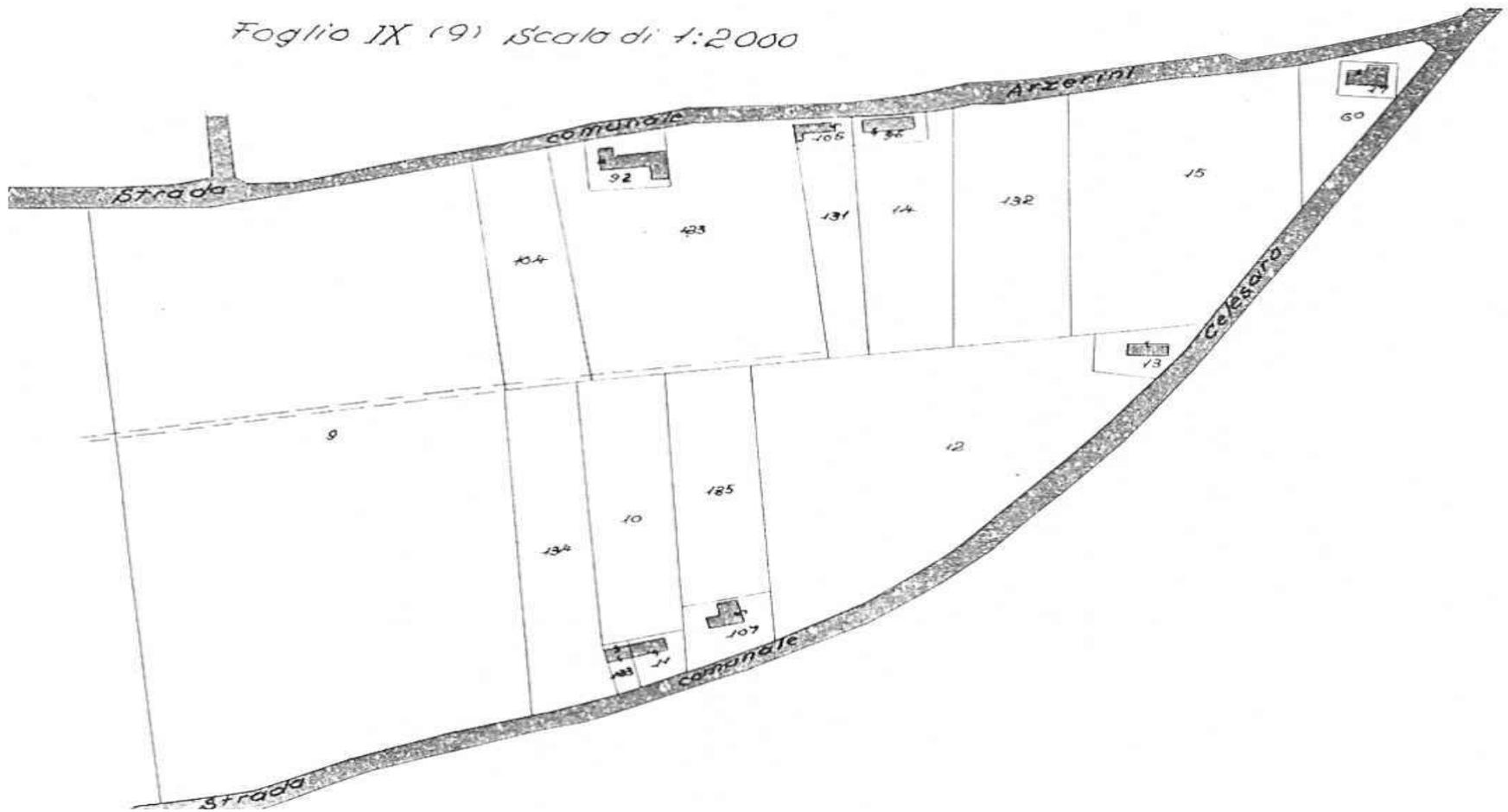
La mappa particellare

Insieme di fogli (310.000) in cui e' rappresentato il territorio italiano

Caratteristiche:

1. Perimetro chiuso
2. Scala:
 1. 1:4000 montagna
 2. 1:2000 collina e pianura
 3. 1:1000 centri urbani (con sviluppi 1:500)
3. Quadro d'unione su foglio unico 1:25000
4. E' identificata dal nome del comune censuario e da un numero romano
5. I fogli di mappa sono numerati progressivamente per ogni comune censuario
6. Le particelle sono numerate progressivamente per ogni foglio di mappa

La mappa particellare



Lo schedario delle partite

Schedario delle partite (col meccanografico)

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - CATASTO TERRENI -		UFFICIO TECNICO ERARIALE DI PADOVA		PARTITA 3256									
FOGLIO PARTITA DEL 17/12/86				COMUNE CENSUARIO PIOVE DI SACCO									
INTESTATI	2.	SUPERFICIE	3.24.85										
PARTICELLE	3.	REDDITO (D)	372.835										
SUB	0.	REDDITO (A)	288.585	PAGINA 1									
A				INTESTAZIONE - TITOLO									
- NEGRISOLO GIULIA. NATA A PIOVE DI SACCO IL 04/05/20 COMPROPRIETARIA				CODICE FISCALE NGRGLI20E44G693M									
- SANAVIO ANTONIO. NATO A ARZERGRANDE IL 13/08/15 COMPROPRIETARIO				SNVNTN15M13A458J									
B													
IDENTIFICATIVO		NUMERO SUB	CATEGORIA MUTUALE	SUPERFICIE HA . A . CA	QUALITÀ O DESTINAZIONE	CUISE	- REDDITI - SIMBOLI DI DEDUZIONE - RISERVE - ANNOTAZIONI						
FOLIO	NUMERO						RD=	AZ	RA=				
40	54	1	A	14871	SEMINATIVO	3	RD= 172.912	AZ	RA= 133.839				
	55	1	A	17194	SEMINATIVO	3	RD= 199.923	AZ	RA= 154.746				
	56	1	A	420	FABB RURALE		RD=	AZ	RA= 0				
C													
MUTAZIONE	PARTITA DI PROVENIENZA	TIPO	NUMERO	DATA SCRITTURA IN ATTI	OPERAZIONE	PARTICELLE INTERESSATE E DESCRIZIONE DELLA VARIAZIONE OVVERO: ESTREMI DEL DOCUMENTO TRASLATIVO							
						NUMERO	DATA	NOMINATIVO E SEDE DEL ROGANTE	UFFICIO	DATA	VOLUME	NUMERO	
A		X		010371									

I documenti e le pratiche catastali

Procedure informatiche di aggiornamento

- **DOCFA (Documenti Catasto fabbricati**
- **PREGEO (Pretrattamento atti geometrici**
- **NOTA**
- **Modello unico**

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

la mappa particellare di ciascun comune censuario

- é in genere a perimetro chiuso (se il comune é grande puó 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 é contraddistinto da un numero romano e su di esso vengono indicati
 - i capisaldi, le particelle catastali (in linea nera continua contrassegnate 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

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
- per ogni particella censita si riportano
 - sezione (se esiste)
 - foglio di mappa
 - numero di mappa o mappale
 - 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
 - un quadro generale delle qualità e classi tipo del comune con le tariffe di r.d. e r.a.

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

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)
 - 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
- 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

lo schedario dei possessori

- riporta
 - l'elenco di tutti i possessori di un comune in ordine alfabetico
 - con luogo e data di nascita
- accanto ad ogni nominativo sono posti uno o piú numeri di riferimento al registro delle partite
 - ogni numero sta ad indicare in quale pagina del registro delle partite si trova l'intestazione di quel dato possessore
- ha lo scopo di rintracciare una ditta catastale nel registro delle partite conoscendo il nominativo di un qualsiasi possessore di un comune censuario

ATTIVAZIONE DEL CATASTO

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
- perciò 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

- 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)
- sono contenute le mutazioni intervenute nel possesso con le causali e gli estremi dei documenti traslativi
- con le procedure informatizzate, la partita é stata **abolita**
 - poiché l'archivio informatico é in grado di fornire l'elenco di tutti gli immobili (sia terreni che fabbricati) intestati a uno o piú 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
- é consultabile mediante la **“visura per immobile”**

ARCHIVIO DEGLI INTESTATI

- é costituito dall'elenco alfabetico dei possessori di un comune, siano esse persone fisiche o giuridiche
- per ciascuno di essi é indicato
 - cognome/nome o denominazione sociale
 - codice fiscale o partita iva
 - eventuali numeri delle partite ed elenco dei beni a cui il possessore é intestato.
- é 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
 - gli atti d'aggiornamento del catasto terreni
 - (tipi di frazionamento, tipi mappali, tipi particellari, modelli 26)
- la visura degli atti meccanizzati può essere effettuata
 - per **soggetto intestato** (o **cointestato**)
 - per **immobile** (con gli identificativi catastali)
 - per **partita**
- inoltre, in base al periodo di riferimento, può essere **attuale** o **storica**

LA VISURA CATASTALE CARTACEA

- la **visura degli atti cartacei** riguarda le mappe catastali cartacee nonché le planimetrie delle unità 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 può anche non coincidere con il comune amministrativo) è suddivisa in più 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 può 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 contrassegnati da un numero romano;
- su di esse sono individuate planimetricamente
 - i capisaldi
 - le particelle catastali (raffigurate da una linea nera continua e contrassegnate 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 (contrassegnate da una lettera)

LA MAPPA PARTICELLARE DI FERRARA

- la mappa attualmente utilizzata é 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 é già un catasto numerico
- tale automazione permette un aggiornamento mediante la procedura “pre.geo. 10” in tempo reale.

CONSERVAZIONE DEL CATASTO

CONSERVAZIONE DEL CATASTO

- Dopo l'attivazione, il catasto entra in conservazione
- consiste nel tenerlo aggiornato delle variazioni (o mutazioni)
 - **oggettive** (nello **stato** e nei **redditi**)
 - **soggettive** (nell'intestazione mediante **voltura catastale**)

Conservazione del catasto terreni

Registrazione delle variazioni

1. *Soggettive (voltura catastale)*
 - *(MODELLO UNICO, NOTA)*

2. *Oggettive (caratteristiche della particella)*
 - *Verificazioni periodiche (lustrazioni)*
 - *Verificazioni straordinarie*
 - *Frazionamento (PREGEO)*
 - *Edificazione*
 - *Correzioni errori*
 - *Variazione coltura (DOCTE)*

Presentazione dei documenti: Tutti i documenti sono presentati esclusivamente su supporto magnetico e aggiornano in tempo reale le banche dati attraverso:

- **FRONT OFFICE:** Sportelli negli uffici dell'Agencia del Territorio
- **SISTER:** Collegamento via INTERNET alla banda dati dell'Agencia del Territorio (utenti accreditati)

MUTAZIONI SOGGETTIVE

- si verificano ogni qualvolta, a seguito di compravendita, la particella **cambia intestazione**
 - **successione ereditaria, donazione, usucapione, espropriazione, sentenza dell'autorità giudiziaria ecc.**
- L'operazione di **VOLTURA** si rende necessaria anche a seguito di variazione di altri diritti reali di godimento
 - usufrutto
 - uso
- tali mutazioni avvengono con 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 COLTURA**, 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.