

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Forlì-Cesena

47121 Forlì - Via Merenda n. 3 - Tel. 0543/28436 - Fax 0543/30823
Cod.F. e P.Iva: 80005420403 - E-mail: collegio@colgeofc.it - Pec: collegioforli@geopec.it

**ANNO 2010
CORSO DI SOSTEGNO**

IL CATASTO DEI FABBRICATI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Forlì-Cesena

47121 Forlì - Via Merenda n. 3 - Tel. 0543/28436 - Fax 0543/30823
Cod.F. e P.Iva: 80005420403 - E-mail: collegio@colgeofc.it - Pec: collegioforli@geopec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. INTRODUZIONE

2. NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.) E CATASTO dei FABBRICATI (C.d.F.)

3. CENNI SULLA MAPPA URBANA

4. GLI IMMOBILI URBANI

- 4.1 - L'Unità immobiliare urbana (U.I.)
- 4.2 - La consistenza catastale dell'unità immobiliare urbana

5. FASI DEL CATASTO N.C.E.U. / C.d.F.)

- 5.1 - Le Zone Censuarie
- 5.2 - La Qualificazione - *ELENCO DEI GRUPPI E CATEGORIE CATASTALI*
- 5.3 - La Classificazione
- 5.4 - La Formazione delle tariffe
 - 5.4.1 UNITA' DI MISURA Gruppi A-B-C
 - 5.4.1a - Unità di misura Gruppo A "Vano Utile"
 - 5.4.1b - Unità di misura Gruppo B "Metro Cubo"
 - 5.4.1c - Unità di misura Gruppo C " Metro Quadrato"
 - **ESEMPI DI CALCOLO RENDITE CATASTALI - RC**
- 5.5 - L'Accertamento
- 5.6 - Il Classamento
- 5.7 - La Pubblicazione
- 5.8 - L'Attivazione
- 5.9 - La Meccanizzazione
- 5.10 - La Conservazione

6. STRUMENTI DELLA CONSERVAZIONE DEL CATASTO dei FABBRICATI

- **CENNI SUL "DOCFA"**
- 6.1 - Denunce di unità immobiliari di nuova costruzione
- 6.2 - Denunce di variazione di unità immobiliari
- 6.3 - Unità immobiliari afferenti
- 6.4 - Beni comuni censibili e non censibili
- 6.5 - Planimetrie ed elaborato planimetrico

7. LE CERTIFICAZIONI CATASTALI

- 7.1 - Consultazione di Visura
 - 7.1a - Visura Completa
 - 7.1b - Visura Sintetica
 - 7.1c - Visura Storica
 - 7.1d - Le Riserve
- 7.2 - Altre certificazioni

8. LE VOLTURE

- 8.1 - Percorso legislativo

9. FABBRICATI RURALI

- 9.1 - Percorso legislativo
- 9.2 - I fabbricati rurali si dividono in
- 9.3 - Criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali

10. GLI ERRORI CATASTALI ED IL CONTENZIOSO

- 10.1a - Gli errori OGGETTIVI
- 10.1b - Le rettifiche degli errori OGGETTIVI
- 10.2a - Gli errori PRESUNTI
- 10.2b - Le rettifiche degli errori PRESUNTI
- 10.3a - Gli errori SOGGETTIVI
- 10.3b - Le rettifiche degli errori SOGGETTIVI

ALLEGATO 1 : Cronologia di consultazione norme utili

ALLEGATO 2 : D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138

ALLEGATO 3 : Tariffe Pubblicate

1. INTRODUZIONE

Il Catasto Italiano è l'inventario di tutti i beni immobili a fini fiscali, che consente di conoscere e di quantificare la consistenza della proprietà immobiliare. Il Catasto è stato istituito con finalità fiscali per consentire allo Stato di effettuare l'imposizione fiscale attraverso la determinazione di una equa base imponibile. Dopo la prima fase di impianto (formazione) e la seconda di attivazione, il Catasto è entrato in conservazione.

Fino al 1865 la maggior parte dei catasti esistenti in Italia non teneva distinti i fabbricati urbani dai fondi rustici, così che entrambi venivano gravati da imposta fondiaria.

La L. 26 gennaio 1865, n° 2136 dispone l'unificazione dell'imposta dei fabbricati urbani in tutto il regno e la separazione di essa da quella sui fondi rustici.

Con la legge 11 agosto 1870, n. 5784 e con il regolamento 5 giugno 1871, n. 267, inoltre, venne varata l'attuazione del catasto dei fabbricati urbani (legge 11 agosto 1870).

Nel 1886 con la Legge n. 3682 "Legge Messedeglia o Legge della perequazione fondiaria" in particolare viene istituito Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.), che è l'evoluzione del Catasto Urbano (C.U.), del 1877.

Nel 1939 ebbe inizio uno scrupoloso accertamento generale della proprietà immobiliare urbana e la rivalutazione del relativo reddito determinato in modo che risultasse più rispondente all'effettiva funzione dei diversi tipi di fabbricati, nonché la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, che mise fine al precedente vecchio catasto, tutt'altro che soddisfacente.

2. NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.) 1939 E CATASTO dei FABBRICATI (C.F.) 1994

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)

Il Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 convertito in Legge 11 agosto 1939 n. 1249, modificata con D.P.R. n. 1142 (Approvazione del Regolamento) stabilì l'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni non censite al catasto rustico, allo scopo di:

- a) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita
- b) formare un catasto generale dei fabbricati, il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

CATASTO DEI FABBRICATI (C.d.F.)

Istituito nel 1993 D.L. 30 dicembre 1993 n.557 poi convertito nella Legge 133/1994 il C.d.F. è l'evoluzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.); si è trattato di un passaggio che trova applicazione in nuove disposizioni normative in materia di accatastamento dei fabbricati. Quest'ultimo si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali. **Si può quindi dire che il C.d.F. non sostituisce il N.C.E.U., ma lo integra e ne estende la competenza.**

Il fatto che il C.d.F. non sia un nuovo catasto rispetto al N.C.E.U. fa sì che le fasi di formazione e attivazione del C.d.F. siano in realtà quelle del N.C.E.U. e così pure le procedure di conservazione effettuate fino al 1994 o comunque fino alla definizione del Regolamento del Catasto dei Fabbricati (1998), **Regolamento che introduce importanti novità, per ora le non attivate:**

- **revisione delle zone censuarie;**
- **istituzione delle microzone nell'ambito delle zone censuarie;**
- **riforma della qualificazione e della classificazione (nuove categorie catastali R,P,T,V,Z);**
- **utilizzo per tutti i gruppi del m2 come unità di misura della consistenza;**
- **nuove procedure valutative delle tariffe d'estimo e delle rendite catastali.**

Con il Regolamento del Catasto dei Fabbricati emanato dal Ministero delle Finanze, si è ribadito che tutti gli stabili devono essere censiti al C.d.F., sia quelli urbani che quelli rurali, con le caratteristiche ereditate dal N.C.E.U.

A tal fine è stato stabilito che:

- tutte le nuove costruzioni rurali devono essere direttamente censite nel C.d.F.;
- le costruzioni rurali già censite in precedenza al N.C.T. devono passare al C.d.F. entro un periodo di transizione: il passaggio sarà fatto se si avrà un caso d'uso, ossia variazioni oggettive o soggettive.

3. CENNI SULLA MAPPA URBANA (in disuso)

Attualmente la mappa urbana C.F., diversamente da quella dei terreni, non viene più aggiornata. La numerazione delle particelle nei due catasti C.T. e C.F. non è sempre corrispondente.

Si tende, quando possibile, ad unificare il numero delle particelle affinché vi sia corrispondenza tra le due mappe (Terreni – Fabbricati).

Trattasi della rappresentazione planimetrica del territorio comunale nella quale figurano le particelle urbane, ciascuna contraddistinta con un numero arabo (mappale o numero di mappa). L'appartenenza di una porzione grafica di edificato ad un numero di particella è indicata con il simbolo detto "cediglia". Occorrono diversi fogli di mappa (ciascuno misura cm 105x69) per rappresentare un determinato territorio comunale: il numero di essi dipende dall'estensione del territorio urbano ed ognuno è contraddistinto da un numero romano o arabo (carattere grande).

I luoghi esenti da imposta (chiese, cimiteri, fortezze, ecc.) vengono indicati con le lettere maiuscole. Il rilievo planimetrico della mappa normalmente è in scala 1/1000. La rappresentazione dei fabbricati anche se composti di più piani è limitata alla sola superficie coperta, vale a dire che non sono indicate in mappa le porzioni di fabbricati sovrastanti il livello stradale. Parimenti non sono indicati i relativi numeri subalterni, significando che ogni particella è contraddistinta col solo mappale principale, ovvero figura il solo mappale 175 e non i subalterni dai quali è composto il fabbricato 1, 2, 3, ecc. In mappa sono riportate anche le dipendenze annesse ai fabbricati e situate al piano terreno (cortili, giardini, ecc.).

Il N.C.E.U. si è servito della mappa del catasto terreni, aggiornandola opportunamente in conformità alle nuove istruzioni.

4. GLI IMMOBILI URBANI

Sono considerati immobili urbani tutti i fabbricati e le costruzioni stabili in qualunque materiale costruite, diversi dai fabbricati rurali che conservano i requisiti di ruralità.

Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo.

L'accertamento degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare, in base a dichiarazione scritta presentata dal proprietario o dai possessori interessati.

4.1 - L'Unità immobiliare urbana (U.I.)

Ogni fabbricato, o parte di fabbricato, o un insieme di fabbricati, appartenenti allo stesso proprietario, che nello stato in cui si trova è di per se stesso utile ed atto a produrre un reddito, proprio viene considerata UNITA' IMMOBILIARE URBANA.

Una porzione di immobile urbano, pertanto, pur facendo parte di un complesso appartenente ad uno stesso proprietario, può costituire una unità immobiliare a sé stante, purché al momento della DENUNCIA abbia una destinazione indipendente e produca un reddito proprio, o sia capace di produrlo, nello stato in cui si trova.

Costituisce quindi una unità immobiliare (e va dichiarato autonomamente) ogni locale o insieme di locali destinati ad uso autonomo, disponga di ingresso indipendente da strada, da cortile, da pianerottolo, da terrazza (appartamento con ingresso indipendente, villa, bottega, negozio, scuderia, autorimessa, magazzino, teatro, caserma, ospedale, ecc.)

Si deduce che requisito essenziale dell'unità immobiliare urbana è l'autonomia ovvero l'indipendenza per quanto concerne l'uso cui è destinata.

Una unità immobiliare urbana è composta da spazi principali e spazi secondari che ne sono parte integrante e vanno dichiarati congiuntamente ad essa, ovvero accessori e pertinenze:

- accessori: locali al servizio o di disimpegno diretto ai vani principali quali ripostigli, soppalchi, bagni, latrine, ingressi, corridoi, verande, luoghi per bucato, soffitte, cantina e locali di sgombero, legnaie, ecc.
- pertinenze: spazi non strettamente necessari all'utilizzazione dei vani principali situati all'esterno terrazze usufruibili, cortili, aie, cisterne, serre, chioschi, giardini, terreni destinati a giuochi o ad esercizi sportivi, ecc.

L'identificazione di un'UIU è costituita dalla successione di:

- codice comunale
- numero del foglio di mappa
- numero della particella su cui è costruito il fabbricato
- numero del subalterno, che è l'elemento identificativo vero e proprio dell'UIU.

4.2 - La consistenza catastale dell'unità immobiliare urbana

La consistenza catastale dell'unità immobiliare urbana varia a seconda del gruppo di appartenenza del fabbricato A, B,C, D, E dato che diverse sono le rispettive unità di misura.

Si dirà per esempio che l'appartamento è di 7 vani, l'edificio scolastico è di mc. 3.500, il negozio di mq. 100, l'opificio è di mq. 2.000 di cui mq.600 coperti, ecc.

Pertanto il vano, il mc, il mq esprimono l'unità di misura delle consistenze catastali.

La consistenza catastale si riferisce agli spazi utili dell'unità immobiliare, significando che sono esclusi gli spessori dei muri e gli spazi occupati dalle scale, salvo il caso particolare del Gruppo B (vedi oltre). Si tiene invece conto delle dipendenze quali terrazze usufruibili, cortili, serre, giardini, terreni destinati a giuochi o ad esercizi sportivi, lavatoio, ecc. anche in comune con altri. Tali spazi si incrementano la consistenza della dell'unità immobiliare di una percentuale che non può superare il 10% del suo intero.

5. FASI DEL CATASTO N.C.E.U. / C.d.F.

Il territorio urbanizzato viene "catalogato", in modo tale da predisporre una sorta di "griglia". Mediante l'uso di questa diventa possibile dare specifica appartenenza alle unità immobiliari. Questa osservazione mirata del costruito viene esplicitata mediante:

- ❑ **5.1 Le Zone Censuarie (Formazione)**
- ❑ **5.2 La Qualificazione (Formazione)**
- ❑ **5.3 La Classificazione (Formazione)**
- ❑ **5.4 Le tariffe d'estimo (Formazione)**
- ❑ **5.5 L'Accertamento (Formazione)**
- ❑ **5.6 Il Classamento (Formazione)**
- ❑ **5.7 Pubblicazione (Formazione)**
- ❑ **5.8 Attivazione (Formazione)**
- ❑ **5.9 La Meccanizzazione**
- ❑ **5.10 La Conservazione**

❑ 5.1 - Le Zone Censuarie

Ogni Comune amministrativo può essere considerato un'unica zona oppure essere suddiviso in tante zone, ciascuna caratterizzata da omogeneità nei fabbricati, tenendo conto della tipologia, dell'epoca di costruzione, ecc.

Se nel Comune amministrativo le unità immobiliari ed i quartieri non presentano sostanziali differenze (il che accade piuttosto raramente), allora l'intero territorio comunale può essere considerato un'unica zona censuaria.

❑ 5.2 - La Qualificazione

Per questa operazione viene fatto riferimento al quadro generale delle categorie catastali. Consiste nel distinguere le unità immobiliari in funzione della destinazione ordinaria e permanente che esse hanno ed associarle alle varie specifiche categorie.

**ELENCO DEI GRUPPI E CATEGORIE CATASTALI
IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA
GRUPPO A**

- **Categoria A/1**
Abitazioni signorili
Unità Immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazioni d'impianti e servizi di livello superiore a quello standard dei fabbricati di tipo Residenziale. Elevata superficie.
- **Categoria A/2**
Abitazioni civili
Unità Immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e dotazioni d'impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.
- **Categoria A/3**
Abitazioni economiche
Unità Immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche d'economia sia per i materiali impiegati che per le rifiniture e con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che in ogni modo soddisfano i minimi standard attuali.
- **Categoria A/4**
Abitazioni popolari
Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello. Dotazione ordinariamente limitata agli impianti e servizi indispensabili.
- **Categoria A/5 – Soppressa ed inserita nella classe più bassa della cat. A/4**
Abitazioni ultra popolari
Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ordinariamente di non recente edificazione (e non oggetto di ristrutturazione) con caratteristiche costruttive e di rifinitura vetuste. Insufficiente dotazione d'impianti e di servizi rispetto ai minimi standard attuali. (L'Ufficio del Territorio di Forlì difficilmente accetta questa Categoria).
- **Categoria A/6 – Soppressa ed inserita nella classe più bassa della cat. A/4**
Abitazioni di tipo rurale
Unità immobiliari appartenenti a fabbricati rurali. (L'Ufficio del Territorio non accetta D.I. con la seguente categoria, anche se rimangono presenti in visura).
- **Categoria A/7**
Abitazioni in villino
Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in Unità Immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche (del villino), nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile e dotato, per tutte o parte delle Unità Immobiliari, d'aree cortilizie a giardino.
- **Categoria A/8**
Abitazione in villa
Ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di un parco e/o giardino, edificate di norma ma non esclusivamente in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio, con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello generalmente superiore all'ordinario. Ampia consistenza e dotazione d'impianti e servizi. Possono anche identificare immobili aventi rilevanti caratteri tipologici ed architettonici in relazione all'epoca di costruzione.

- **Categoria A/9**
Castelli, Palazzi d'importanti pregi artistici e storici
- **Categoria A/10**
Uffici, Studi Privati
- **Categoria A/11**
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
Baita, Trullo, Sassi, Rifugio di montagna

GRUPPO B

- **Categoria B/1**
Collegi, Convitti, Educandati, Ricoveri, Orfanotrofi, Ospizi, Conventi, Seminari, Caserme
- **Categoria B/2**
Case di cura, Ospedale
(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fini di lucro e non rientrano pertanto nell'art. 10 della Legge)
- **Categoria B/3**
Prigioni, Riformatori
- **Categoria B/4**
Uffici Pubblici
- **Categoria B/5**
Scuole, Laboratori scientifici
- **Categoria B/6**
Biblioteche, Pinacoteche, Musei, Gallerie, Accademie
che non hanno sede in edifici della Categoria A/9
- **Categoria B/7**
Cappelle od Oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- **Categoria B/8**
Magazzini sotterranei per deposito di derrate

GRUPPO C

- **Categoria C/1**
Negozi, Botteghe, Ristoranti
- **Categoria C/2**
Magazzini, Locali di deposito
- **Categoria C/3**
Laboratori per Arti e Mestieri
- **Categoria C/4**
Fabbricato o Locale per Esercizi sportivi
(compresi quelli costruiti o adattati per tali speculari scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fini di lucro e non rientrano pertanto nell'art. 10 della Legge)

- **Categoria C/5**
Stabilimenti balneari e d'Acque curative
(compresi quelli costruiti o adottati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fini di lucro e non rientrano pertanto nell'art. 10 della Legge)
- **Categoria C/6**
Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Posto auto Coperto o Scoperto, Box, Autorimesse collettive
- **Categoria C/7**
Tettoie chiuse od aperte

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

Fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività, con fini di lucro, commerciale, artigianale, industriale, di servizio (Banca) e non suscettibili d'altra destinazione senza una radicale trasformazione.

- **Categoria D/1**
Opifici
Complessi industriali di trasformazione della materia prima in un prodotto finito (es. mulino). Limite convenzionalmente stabilito tra laboratorio (C/3) e complesso industriale (D/1) superficie complessiva superiore a mq. 200. In questa categoria sono accatastate anche le cabine elettriche dell'Enel.
- **Categoria D/2**
Alberghi e Pensioni
- **Categoria D/3**
Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili
In questa categoria rientrano tutti gli immobili destinati allo spettacolo sempre per attività con fini di lucro.
- **Categoria D/4**
Case di cura ed ospedali
Istituzioni private con fini di lucro.
- **Categoria D/5**
Istituti di Credito, cambio ed assicurazione.
- **Categoria D/6**
Fabbricati e locali per esercizi sportivi
Sono comprese in questa categoria solo strutture sportive private (palestre, campi da gioco, da tennis, pattinaggio ecc.).
- **Categoria D/7**
Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- **Categoria D/8**
Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Supermercato).
- **Categoria D/9**
Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo: ponti privati soggetti a pedaggio.

- **Categoria D10**
Unità strumentali a servizio dell'azienda agricola

GRUPPO E

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Unità Immobiliari adibite al servizio della collettività con o senza fini di lucro.

- **Categoria E/1**
Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei.
In questa categoria sono comprese le stazioni d'autolinee, le sedi delle compagnie di navigazione navale ed aerea.
- **Categoria E/2**
Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
- **Categoria E/3**
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
E' una categoria evanescente, comoda per metterci dentro attività non inquadrate, ma abbastanza vicine, a quelle di gruppo C.
- **Categoria E/4**
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
Si può pensare ad un mercato pubblico e simili.
- **Categoria E/5**
Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
- **Categoria E/6**
Fari, semafori, torri per rendere di suo pubblico l'orologio comunale.
- **Categoria E/7**
Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti.
- **Categoria E/8**
Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- **Categoria E/9**
Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.
(comprese discariche per lo smaltimento dei Rifiuti solidi urbani, quando la gestione non configura fonte reddituale)

GRUPPO F

UNITÀ IMMOBILIARI SENZA RENDITA

- **Categoria F/1**
Aree Urbane
Fabbricati demoliti o porzioni di corti. Per le aree si consiglia quotare la planimetria e riportare la superficie catastale.
- **Categoria F/2**
Unità collabenti
Fabbricati non abitabili (quelle Unità non capaci di redditività quali Ruderì, i Fabbricati inagibili, inabitabili, in rovina) no gas, no acqua. Trattasi di "ruderì" non utilizzabili.
- **Categoria F/3**
Unità in corso di costruzione

Unità ancora al grezzo. Sono edificati pilastri, soffitti, ma non esistono i muri divisorii. Non vi sono vani. Il termine "in corso di costruzione" può riferirsi ad una porzione di fabbricato o ad un intero fabbricato. E' necessario allegare alla pratica una breve relazione tecnica che ne descriva lo stato di fatto.

- **Categoria F/4**

- **Unità in corso di definizione**

- *Esistono i muri interni ma non esistono gli impianti e i servizi, in altre parole non è abitabile e non si conosce ancora catastalmente la destinazione. Sono unità immobiliari finite ma non ancora definite nella loro destinazione.*

- **Categoria F/5**

- **Lastrici Solari**

- *Esse possono essere denunciate come variazione unitamente ad altre unità immobiliari o autonomamente come unità afferenti con intestati.*

□ **5.3 - La Classificazione**

Consiste nel suddividere ciascuna categoria di unità immobiliari a destinazione ordinaria in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi delle rispettive capacità di reddito. Lo scarto massimo in termini di reddito tra una classe e l'altra è del 20%.

Fondamentale in tale operazione è la scelta, per ogni gruppo catastale creato dalla normativa, dell'unità immobiliare tipo. Tale unità deve riunire in sé tutte le caratteristiche e le condizioni medie ordinarie permanenti, rappresentative del proprio gruppo di appartenenza, per divenirne l'elemento di raffronto. Si avranno in questo modo l'appartamento tipo, il negozio tipo, ecc. Sulla scorta di questo parametro è possibile elencare diverse categorie nello stesso gruppo

Esclusi dalla classificazione sono i fabbricati del gruppo D,E,F.

□ **5.4 - La Formazione delle tariffe**

I competenti uffici della pubblica amministrazione stabiliscono tariffe comunali da applicare a ciascuna delle classi dalle quali è composta ogni categoria catastale nella zona censuaria di appartenenza. Di fatto essa è una unità di misura monetaria da riferire alla consistenza catastale delle unità immobiliari. (ad esempio €/vano, €/tot/mq, €/tot/mc.).

Le tariffe sono pubbliche e facilmente reperibili. Quelle attualmente in uso risalgono al 1989.

Con la tariffa si determina la rendita catastale imponibile da attribuire alle unità immobiliari urbane. Il calcolo della rendita avviene moltiplicando relativa tariffa per la consistenza catastale della categoria di appartenenza dell'immobile. Con la tariffa si calcola, in moneta legale, la rendita media annua ordinaria (al netto delle spese ed eventuali perdite) e al lordo del gravame fiscale, dei fabbricati.

Rendita catastale imponibile: rendita media annua ordinaria ricavabile dall'immobile urbano, al netto delle spese ed eventuali perdite, ma al lordo dell'imposta fabbricati.

Il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria comprese nei gruppi A, B e C, si esegue moltiplicando la consistenza dell'unità per la tariffa d'estimo relativa alla classe e categoria assegnata.

Il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari comprese nei gruppi D ed E, rispettivamente a destinazione speciale e a destinazione particolare, si esegue invece per stima diretta con riferimento ai valori venali e locativi del periodo legale (1 gennaio 1989).

Per il gruppo F non si procede al calcolo della rendita.

L'imponibile cui applicare l'aliquota per il calcolo dell'Ici, si ottiene incrementando la rendita catastale del 5%, e successivamente moltiplicando la R.C. rivalutata per seguenti coefficienti:

- *Unità immobiliari dei gruppi A C (escluse le categorie A/10 e C/1) = 100.*
- *Unità immobiliari di categoria A/10 = 50*
- *Unità immobiliari di categoria B = 140*
- *Unità immobiliari di categoria C/1 = 34*
- *Unità immobiliari del gruppo D = 50*

La R.C. è base imponibile per altre imposte sui fabbricati, di registro, ipotecaria, ecc.

5.4.1 - UNITA' DI MISURA Gruppi A-B-C:

- VANO UTILE
- METRO CUBO
- METRO QUADRATO

Per Le Unità Immobiliari Urbane classate con nelle Categorie Catastali A, B, C, le tariffe d'Estimo sono riferite alla consistenza e sono diversificate a seconda del gruppo di appartenenza:

Gruppo A	Abitazione in genere	Vano utile
Gruppo B	Fabbricati Collettivi	Metro cubo
Gruppo C	Locali ad uso commerciale o Artigianale	Metro Quadro

5.4.1a - Unità di misura Gruppo A "Vano Utile"

Per vano si intende qualsiasi spazio racchiuso da muro o pareti dal pavimento al soffitto, che sia, o possa essere destinato, a camera da letto, salotto, stanza da pranzo, cucina, ecc. Gli uffici tecnici del territorio generalmente conteggiano 1 vano i locali di superficie utile oscillante fra un valore massimo ed uno minimo (vano fiscale), per categoria di appartenenza. Tali valori possono variare da Comune a Comune. A titolo esemplificativo per il Comune di Forlì, Categoria A3, tale oscillazione varia fra i 8 ed i 24 mq.

Si definisce "utile" quel vano che, nell'uso ordinario dell'Unità immobiliare, ha destinazione principale. Vengono, invece, considerati come quote frazionarie di Vano Utile i locali accessori dell'Unità Immobiliare.

"Accessori Diretti", computati per 1/3 di Vano Utile, quei locali strettamente necessari alla funzionalità dell'alloggio bagno, ingresso, disimpegno, dispensa, ecc.

"Accessori Indiretti", computati per 1/4 di Vano Utile, quei locali che, pur non essendo strettamente necessari alla utilizzazione dei Vani Principali, ne completano la funzionalità (quali cantine, soffitti, stenditoi, ecc.).

Sono inoltre considerati **"Accessori Diretti"** quei vani che, pur non avendo una destinazione principale nell'alloggio, hanno una superficie netta di calpestio inferiore a quella minima prevista per la categoria cui l'Unità Immobiliare appartiene.

Sono considerati **più di un Vano Utile** quelli, che avendo una destinazione principale nell'alloggio, hanno una superficie netta di calpestio superiore a quella massima prevista per la categoria cui l'Unità immobiliare appartiene.

La maggior consistenza del Vano si ottiene dal rapporto tra la eccedenza di Superficie massima e la superficie massima stessa.

Si tiene conto anche delle pertinenze, cortili, stenditoi, bucatari, depositi, salette condominiali, ecc, mediante le quali, è consentito aumentare la consistenza dell'Unità Immobiliare fino ad un massimo del 10% di quella effettiva.

La Consistenza delle Unità Immobiliari comprese nel Gruppo A si arrotonda a 0,5 vano.

5.4.1b - Unità di misura Gruppo B "Metro Cubo"

Il calcolo del volume si esegue diversamente a seconda che l'Unità Immobiliare comprenda **un intero fabbricato** o sia solamente **una parte di esso**.

Nel primo caso la consistenza è data dal volume, vuoto per pieno, delle parti situate sopra e sotto il livello del suolo. Nel secondo caso la consistenza si ottiene moltiplicando la superficie utile di ciascun vano per l'altezza media dello stesso, misurata tra pavimento e soffitto. Eventuali pertinenze si computano aumentando la consistenza effettiva fino ad un massimo del 10%.

5.4.1c - Unità di misura Gruppo C "Metro Quadrato"

Superficie libera (cioè calpestio) di ciascun locale (principale o accessorio) facente parte dell'Unità Immobiliare. Fa eccezione a questa regola solamente la Categoria C/1 (Negozi, Botteghe, Ristoranti) ove i locali accessori (retro, depositi, servizi, ecc.) vanno computati con

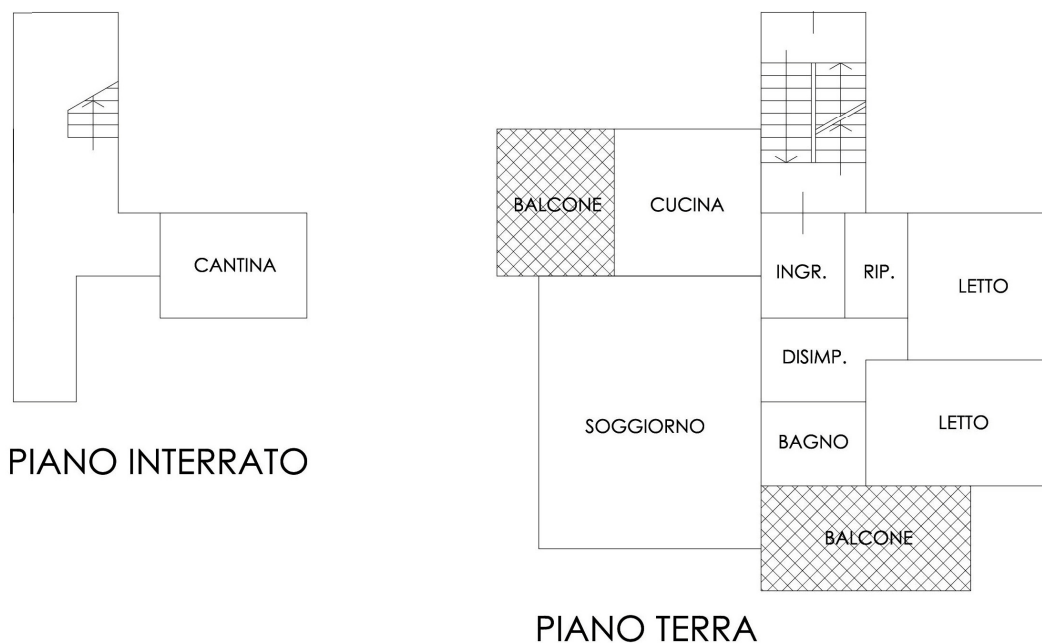
una superficie ragguagliata, ovvero applicando un moltiplicatore. Si tiene conto di dipendenze comuni aumentando la consistenza fino ad un massimo 10%.



A SEGUIRE ESEMPI DI CALCOLO RENDITE CATASTALI - RC

1° ESEMPIO - GRUPPO A

Appartamento ubicato in Comune di Forlì, Categoria A3, Classe 3, Tariffa € 72,30 composto da una cucina, due camere da letto, soggiorno mq. 40, un bagno, ripostiglio, un disimpegno, un ingresso e un locale a uso cantina.



DESCRIZIONE	VANI	
	REALE	CATASTALI
Vani principali: cucina, 2 camere, soggiorno	4	4
Accessori diretti: bagno ripostiglio, ingresso, disimpegno	4	1,33
Accessori complementari indiretti: cantina	1	0,25
Ragguaglio della eccedenza di superficie del soggiorno (40 – 24)/24		0,66
Complessivi	9	6,24
Da aggiungere per dipendenze comuni 5%		0,31
Consistenza totale vani utili		6,55
Consistenza arrotondata vani utili		6,50

$$RC = \text{Tariffa} \times \text{Consistenza} = € 72,30 \times 6,50 = € 469,95$$

2° ESEMPIO - CATEGORIA C

Negoziato ubicato in Comune di Forlì, Categoria C1, Classe 5, Tariffa €. 29,80.

Vano principale di mq. 50, bagno mq. 5, magazzino mq. 36, cantina piano interrato mq. 20.

Le superfici dei magazzini e bagni sullo stesso si computano al 50%, su altri piani al 25%.



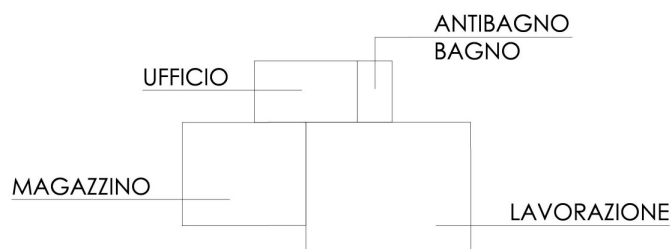
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	
	REALE	CATASTALE
Superficie calpestabile vano principale mq. 50 x 1	50,00	50,00
Accessori diretti mq 36 x 0,50	36,00	18,00
Accessori complementari cantine mq. 20 x 0,25	20,00	5,00
Consistenza Reale	106,00	73,00

$$RC = Tariffa \times Consistenza = \text{€. } 29,80 \times 73,00 = \text{€. } 2175,40$$

3° ESEMPIO - GRUPPO C

Laboratorio artigianale ubicato in Comune di Cesena, Categoria C3, Classe 4, Tariffa €. 5,01 composto da sala lavorazione mq. 50, magazzino mq. 30, ufficio mq. 15, bagno ed antibagno mq. 5.

La superficie dei vani uffici, depositi e bagni vanno considerate intere.



DESCRIZIONE	SUPERFICIE	
	REALE	CATASTALE
Vani: mq. 50 + 30 + 15 + 5	100,00	100,00
Accessori comuni, corti, ecc - maggiorazione scelta 5%	5,00	5,00
Consistenza Reale	105,00	105,00

$$RC = Tariffa \times Consistenza = \text{€. } 5,01 \times 105,00 = \text{€. } 526,05$$

4° ESEMPIO - GRUPPO D

Come già detto per determinare la rendita catastale di un fabbricato di categoria "D" occorre eseguire una stima diretta per determinare il valore reale dell'immobile con riferimento di valori del periodo 01/01/1989.

Per effettuare una stima dell'immobile occorre una profonda conoscenza del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono modificare tali valori.

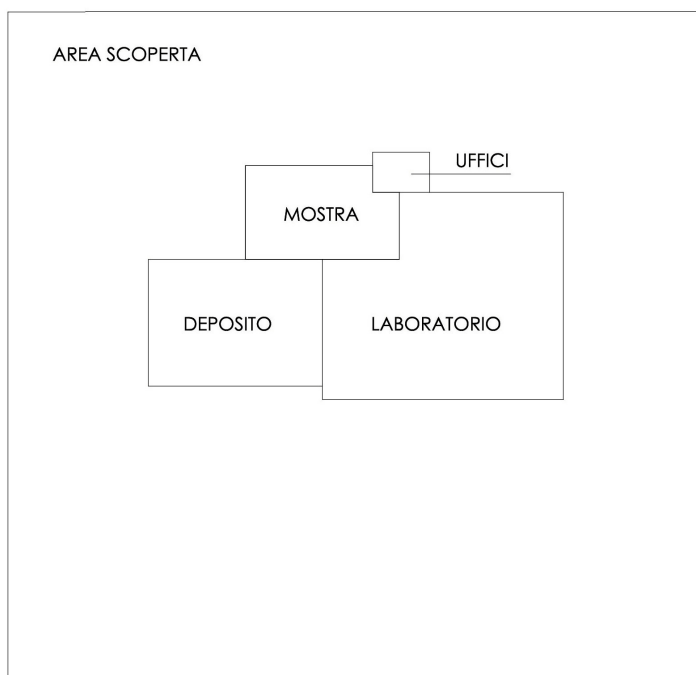
La rendita è ottenuta dalla moltiplicazione del valore dell'immobile per il saggio di fruttuosità (oggi pari al 2%)

$$RC = Va \times r$$

$Va =$ Valore di stima
 $r =$ Saggio di fruttuosità
 $RC =$ Rendita catastale

Calcoliamo la rendita catastale di un complesso industriale (Falegnameria) Cat. D/1 costituito da:

1 - Laboratorio in struttura C.a.p.	mq. 1.000,00
2 - Deposito in ferro	mq. 500,00
3 - Uffici in muratura	mq. 50,00
4 - Mostra permanente (edificio in muratura)	mq. 300,00
5 - Area di pertinenza	mq. 10.000,00



LOCALI	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORI UNITARI	VALORI
1	C.a.p.	Laboratorio	1.000	260,00	260000,00
2	Ferro	Deposito	500	155,00	77500,00
3	Muratura	Uffici	50	520,00	26000,00
4	Muratura	Mostra	300	520,00	156000,00
5	=====	Area di pertinenza	10.000	8,00	80000,00
Valore complessivo Va					599500,00

$$R.C. = Va \times r = 599.500,00 \times 0,02 = \text{€ } 11.990,0$$

□ 5.5 - L'Accertamento

Consiste nell'accertare, appunto, tutte le unità immobiliari urbane esistenti sul territorio di ciascun Comune amministrativo. Vengono accertati l'ubicazione, la consistenza (sopralluogo, rilievo elaborato), nonché i nominativi delle persone fisiche o giuridiche che su di esse hanno diritto di proprietà, di condominio, e/o altri diritti reali di godimento. Attualmente nel corso di questa operazione viene anche proposta la rendita, la qual cosa non avveniva in passato, poichè questa era riservata agli Uffici Erariali. Alla dichiarazione per ciascuna unità immobiliare deve essere allegata la relativa planimetria dove vanno riportate le destinazioni dei locali, le altezze e l'orientamento. (vedi punto 6.5)

L'accertamento degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare in base a dichiarazione presentata dal proprietario o dai possessori interessati a firma di un professionista mediante il software ministeriale "DOCFA".

□ 5.6 - Il Classamento

Consiste nell'assegnare la giusta categoria e classe a ciascuna unità immobiliare del Comune amministrativo. Si procede per comparazione, assegnando ad ogni unità immobiliare la categoria e classe cui più di ogni altra, le sue caratteristiche si approssimano.

La classificazione catastale è una operazione di stima sintetico-comparativa che il professionista effettua apprezzando in modo sintetico gli elementi riscontrati a sopralluogo e con il successivo confronto dell'unità da classare con altre unità immobiliari già censite e ad essa paragonabili, individua la categoria e la classe dell'unità da classare.

DOCFA consente la verifica del classamento proposto tramite la procedura di classamento automatico : i dati dichiarati nel mod. 1NB parte prima e seconda vengono elaborati da un algoritmo che assegna una classificazione automatica ed ordinaria all'unità immobiliare e ne calcola la relativa consistenza catastale.

□ 5.7 - La Pubblicazione

I dati catastali rilevati venivano esposti all'Albo Pretorio Comunale e potevano essere sottoposti a tutti i possibili ricorsi. Salvo casi specifici, ad esempio gli immobili interessati dalle attività di fotoidentificazione o di perdita dei requisiti di ruralità oggi la pubblicazione consiste più che altro nell'accettazione delle pratiche e nella messa a disposizione degli elementi a mezzo della banca dati nazionale.

□ 5.8 - L'attivazione

Si trattava dell'allestimento degli atti definitivi dello stato delle U.I. , ovvero l'approntamento di registri specifici che nei quali venivano riportati tutte le diverse famiglie di dati .

- Mappa urbana

- Mod. 55 schedario delle partite

- Mod. 56 schedario dei possessori

- Mod. 57 prontuario dei numeri di mappa

- Schede planimetriche

-Mod. 58 cartella gialle nella quale erano riuniti tutti gli atti della U.I. intestate alla stessa ditta

Tali atti ancora conservati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, talvolta consultabili, si sono evoluti ed i dati in essi riportati sono trasferiti nella banca dati nazionale.

□ 5.9 - La Meccanizzazione

Nel 1987 ha inizio la meccanizzazione nel N.C.E.U. con la formazione di banca dati, che riporta la situazione degli atti censuari. Questa può essere considerata l'inizio di una nuova fase di conservazione con la quale tutti gli atti trasmessi agli uffici vengono inviati al centro meccanografico nazionale.

Non si deve pensare alla meccanizzazione come ad un cambiamento avvenuto a breve termine, tutt'altro. Si è trattato, invece, di un processo lento e meticoloso, quello di trasformare i dati cartacei caratteristici di tutte le U.I. in dati informatici. Per tale complessa operazione è

occorso molto tempo agli uffici. Oggi la banca dati è praticamente allineata ed il sistema è in grado di essere continuamente aggiornato. L'Attivazione si è evoluta in Meccanizzazione.

□ 5.10 - La Conservazione

La conservazione del N.C.E.U. ha lo scopo di mantenere in evidenza le variazioni (altrimenti chiamate mutazioni) che avvengono rispetto alla persona che gode dei diritti reali sull'unità immobiliare e le variazioni nella consistenza, nella destinazione e nel classamento di ogni unità immobiliare urbana.

Per "conservazione" s'intende l'insieme di quelle operazioni che permettono il costante aggiornamento del Catasto dei Fabbricati nei suoi aspetti tecnici e giuridici.

Le operazioni che impegnano gli uffici catastali nel continuo lavoro di aggiornamento degli atti censuari possono così riassumersi:

- accertamento delle nuove unità immobiliari urbane
- accertamento delle variazioni apportate nello stato delle cose alle unità immobiliari già accatastate
- denuncia di unità afferenti ad immobile già censito.
- accertamento delle mutazioni della proprietà delle unità immobiliari urbane censite.

Può capitare il caso di atti non ancora meccanizzati, vulture e atti di trasferimento mancanti, archivi non aggiornati, ecc. Per poter procedere agli Accertamenti si renderà necessario preliminarmente riallineare i data base.

6. STRUMENTI DELLA CONSERVAZIONE DEL CATASTO FABBRICATI

CENNI SUL "DOCFA"

Nel 1995 si ha l'attivazione e sperimentazione del software DOCFA per il catasto fabbricati. Attualmente la versione in uso è Docfa 4.

La «proposta di classamento» è uno degli aspetti professionalmente più qualificanti contenuti nella normativa del D.M. 701/94.

Con il DOCFA si concretizza la fase dell'accertamento. Il tecnico, su incarico di chi per legge ha l'obbligo della Denuncia, elabora con tale software la documentazione obbligatoria. DOCFA è un programma ministeriale con il quale l'Agenzia del Territorio acquisisce quanto necessario alla CONSERVAZIONE del Catasto dei Fabbricati.

La conservazione del catasto istituzionalizzata nel 1962 era procedura che si concretizzava mediante la compilazione e presentazione di uno svariato numero di modelli cartacei, nei quali il tecnico scriveva i dati reperiti e utili all'accertamento. Ora tali dati d'accertamento e necessari alla conservazione, vengono inseriti direttamente in Docfa, nelle varie sessioni dalle quali è composto. Di fatto Docfa racchiude in sé, nel modo informatizzato, i medesimi modelli che in passato si compilavano a mano. Cambiamenti rilevanti sono rappresentati dall'inserimento dei dati metrici (Regolamento 1998) e dai criteri di preparazione per l'inserimento delle planimetrie.

Tuttavia la vera novità introdotta da Docfa è la proposta di classamento dell'immobile da parte del tecnico incaricato dalla proprietà, come sopra accennato.

La proposta di rendita, ovvero del classamento, è visibile nel certificato catastale (visura).

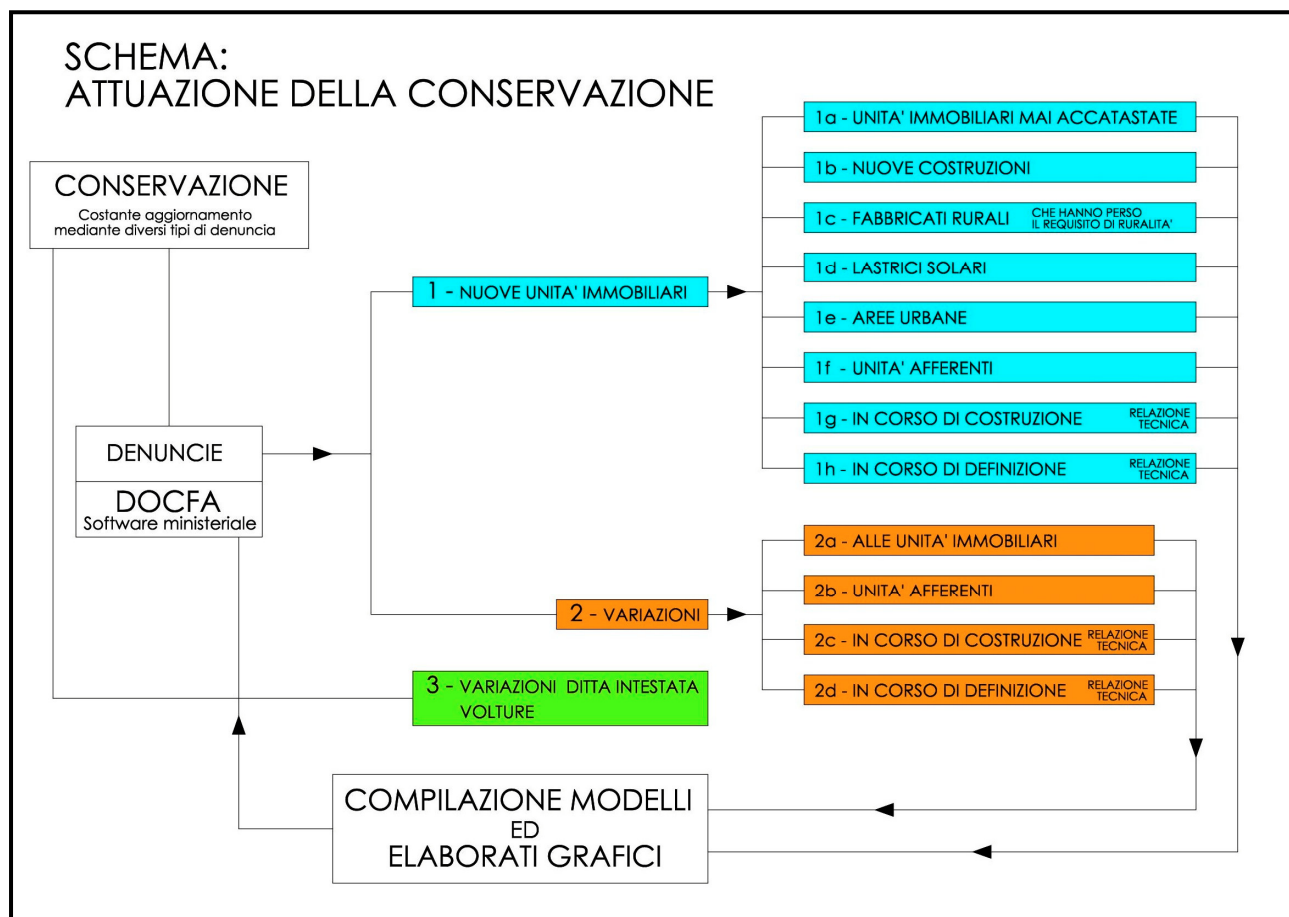
Tale classamento potrà anche non essere accettato dagli uffici. In questo caso entro un anno l'Ufficio procede alla invio alla proprietà, a mezzo notifica, del classamento imposto.

E' possibile opporre ricorso.

Docfa, che principalmente è un documento informatico, all'atto delle firme di rito diviene cartaceo. In veste di documento informatico Docfa viene infine consegnato ai competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio: tale consegna può avvenire presso il Front Office dell'Agenzia del Territorio (a Forlì) oppure tramite l'invio telematico.

Esistono specifici siti web, (servizi a pagamento) con i quali è possibile consultare le banche dati, scaricare certificati (visure), ecc.

SCHEMA: ATTUAZIONE DELLA CONSERVAZIONE



6.1 - Denunce di unità immobiliari di nuova costruzione

L'obbligo della denuncia spetta, per legge, a quelle persone che possiedono l'immobile a titolo di proprietà (o comproprietà) e a coloro che rappresentano la società o l'ente cui l'immobile appartiene.

Con il termine "nuove costruzioni urbane" si intendono i fabbricati mai accatastati, ovvero:

1. i fabbricati di nuova costruzione entro 30 giorni dalla fine lavori
2. fabbricato rurale che ha perso i requisiti di ruralità entro 30 giorni
3. i lastrici solari
4. le aree urbane.
5. i fabbricati in corso di costruzione o di definizione (obbligo della relazione tecnica descrittiva)

L'intera documentazione prodotta con Docfa comprende :

- Modello D1 dati censuari delle unità immobiliari e dei soggetti intestatari
- Modello 1N parte prima descrizione delle caratteristiche del fabbricato urbano a destinazione ordinaria
- Modello 1N parte seconda descrizione di ogni unità immobiliare del fabbricato dichiarato col Modello 1N parte prima
- Modello 2N parte prima dichiarazione delle caratteristiche del fabbricato urbano a destinazione speciale e particolare (D-E)
- Modello 2N parte seconda descrizione di ogni unità immobiliare del fabbricato dichiarato col Modello 2N parte prima
- Planimetrie di ogni unità immobiliare
- Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni

Prima della informatizzazione i modelli erano i medesimi in forma cartacea.

6.2 - Denunce di variazione di unità immobiliari

Le mutazioni che avvengono nello stato fisico dei beni censiti, dovute a modifiche della loro forma, della loro consistenza, del loro grado di rifinitura o impiantistica, della loro destinazione e, in definitiva, della loro rendita, devono essere denunciate all'Ufficio del Territorio, dai proprietari delle unità immobiliari interessate dalla variazione entro 30 giorni dalla fine lavori.

L'intera documentazione prodotta con Docfa comprende:

- Modello D1 dati censuari delle unità immobiliari e dei soggetti intestatari
- Modello 1N parte prima descrizione delle caratteristiche del fabbricato urbano a destinazione ordinaria

- Modello 1N parte seconda descrizione di ogni unità immobiliare del fabbricato dichiarato col Modello 1N parte prima
 - Modello 2N parte prima dichiarazione delle caratteristiche del fabbricato urbano a destinazione speciale e particolare (D-E)
 - Modello 2N parte seconda descrizione di ogni unità immobiliare del fabbricato dichiarato col Modello 2N parte prima
 - Planimetrie di ogni unità immobiliare
 - Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni
- Prima della informatizzazione i modelli erano i medesimi in forma cartacea.

6.3 - Unità immobiliari afferenti

Trattasi di denunce di nuove costruzioni ottenute per ampliamento (in pianta o in sopraelevazione) di un fabbricato già accatastato.

Le unità immobiliari afferenti possono essere accatastate come nuova costruzione o come variazione.

- NUOVA COSTRUZIONE in caso di:
 - Sopraelevazione
 - Costruzione isolata su corte comune
- VARIAZIONE in caso di:
 - Sopraelevazione su lastrico solare già accatastato

I casi più frequenti sono: il proprietario di una casa che la sopraeleva per ottenere un nuovo appartamento, oppure la costruzione di una autorimessa comune in un fabbricato con più proprietari. In questo ultimo caso l'intestazione della nuova unità sarà quella di bene censibile come conseguenza di edificazione su terreno di proprietà condominiale.

6.4 - Beni comuni censibili e non censibili

Si definiscono beni comuni censibili (B.C.C.) le porzioni di fabbricato in grado di riprodurre reddito proprio comuni ad altre unità immobiliari di proprietà diverse (es. alloggio del custode, garage costruito su corte comune ecc.) (ex partita "O").

Si definiscono beni comuni non censibili (B.C.N.C.) le porzioni di fabbricato non in grado di produrre un reddito proprio comuni a più unità immobiliari (scale, ingressi, ripostigli, corti ecc.) e si trovano allibrati alla partita "A".

6.5 – Creazione delle planimetrie ed elaborato planimetrico

- Le planimetrie servono a rappresentare le unità immobiliari. Con una o più planimetrie si rappresenta l'unità immobiliare, la quale è definita da un numero di parcella oppure da un numero di parcella/subalterno, che tuttavia non compare nella planimetria. Vanno invece rappresentate le altezze dei locali e l'orientamento. La quantità di planimetrie da produrre o la scala di rappresentazione dipendono dalla composizione della U.I. (ad esempio numero di piani, estensione, ecc). Gli elaborati grafici debbono essere redatti nella scala 1:100, 1:200 e 1:500; sono comunque tollerate scale diverse nei casi in cui la rappresentazione grafica lo richieda ai fini di una più chiara comprensibilità del disegno. Vanno disegnati "i poligoni omogenei" a seconda della tipologia di vano. Il disegno della planimetria deve essere realizzato prendendo come unità di misura 1 unità video = 1 metro, all'interno di un riquadro detto "cartiglio" (che corrisponderà alla cornice esterna del disegno) in funzione della scala e del formato di planimetria prescelto.
- L'insieme dei subalterni presenti su una particella, ovvero la suddivisione in subalterni di un fabbricato, viene rappresentato nell'elaborato planimetrico, detto anche quadro dimostrativo. Qui si dà rappresentazione anche dei beni comuni non censibili, con metodo dettagliato. Si dovrà quindi rappresentare graficamente nella scala adeguata (normalmente 1:500), l'intero lotto edificato ed i diversi piani del fabbricato, con la delimitazione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, il rispettivo il numero di subalterno, i numeri delle particelle limitrofe, nonché la nomenclatura delle strade.

Procedura per Docfa

Sia le planimetrie che l'elaborato planimetrico vanno "caricati" in Docfa e le modalità sono due. Possono essere scannerizzate dalla scala utile, oppure realizzate al Cad. Nel primo

caso è consigliato eseguire uno scan a 200 dpi in bianco e nero, per ogni planimetria. Nel secondo è consigliato esportare le stesse nel formato DXF realise r12 di Autocad. Poiché nella stragrande maggioranza dei casi gli studi tecnici fanno uso di Autocad, si daranno indicazioni in questo senso. Tuttavia, necessitando a questo argomento istruzioni molto dettagliate e specialistiche, ci limiteremo qui a dare qualche indicazione.

Per ogni planimetria bisogna predisporre un cartiglio di base (riquadro), il quale ha dimensioni differenti a seconda della scala di rappresentazione. Sul cartiglio stesso, che di fatto racchiude la planimetria, vanno IMPOSTATI ed ATTIVATI I LIMITI: vertice inferiore angolo in basso a sinistra del cartiglio con coordinata 0,0,0.; vertice superiore spigolo in alto a destra del cartiglio.

Per un disegno in scala 1:100 le dimensioni del riquadro, espresse in centimetri, saranno:

- per il formato A/4 - 19,5 x 23,5
- per il formato A/3 - 26 x 40,5

Per la scala 1:200 occorre moltiplicare le dimensioni del riquadro per 2

- per il formato A/4 - 39x47
- per il formato A/3 - 52x81

per la scala 1:500 moltiplicarle rispettivamente per 5 (97,5x117,5 e 130x202,5) e così via per le altre scale di rappresentazione. Il requisito fondamentale è infatti mantenere intatte le proporzioni del disegno planimetrico rispetto alla scala di rappresentazione. In entrambi i formati A/3 e A/4 il riquadro, di forma rettangolare, deve essere orientato con il lato maggiore in verticale. La planimetria quindi non mai deve essere ruotata. I cartigli giacciono sul layer "Cartiglio".

Altri layer vanno predisposti :

- per le planimetrie Docfa_destinazioni, Docfa_pianta, Docfa_poligoni
- per l'elaborato planimetrico Docfa_elabotato

I vari elementi grafici che compongono le planimetrie vanno posti, come intuitivamente si comprende, sul rispettivo layer. Il concetto del disegno con linee colore "da layer" in Docfa va accantonato. Nessun elemento del disegno è colore "da layer".

Come sopra detto, vanno anche predisposti i poligoni. Possono essere creati direttamente con Docfa, sia sulle planimetrie rasterizzate, che su quelle vettoriali di Autocad. Nell'ipotesi di crearli a priori durante la operazioni con il Cad, i poligoni vanno disegnati con polilinee chiuse, di colore diverso a seconda dei vari casi e "ricalcheranno" le planimetrie in modo da sottendere determinare aree.

Si illustrano di seguito i criteri per la determinazione delle tipologie di ambiente(poligoni):

- A = superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze...) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili (parametro 62 del DXF = 1).
Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con "A1" (parametro 62 del DXF = 1), mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1) bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con "A2" (parametro 62 del DXF = 8);
- B = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (parametro 62 del DXF = 2);
- C = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 3);
- D = superficie dei balconi, terrazze; logge, terrazzi coperti, o portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 4);
- E = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 5);
- F = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (parametro 62 del DXF = 6);

- *G* = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ecc.) e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale (parametro 62 del DXF = 7).

Nel disegno dei poligoni omogenei per i muri perimetrali va considerato lo spessore esterno fino a un massimo di 50 cm dal lato interno, mentre per i muri divisorii di tipologie-ambiente va considerato l'interasse del muro fino a un massimo di 25 cm dal lato interno. Per terrazzi e balconi si prenda il paramento esterno. Per le scale esclusive la superficie proiettata del vano scala, considerata per uno solo dei piani collegati. Per vani con zone di altezza inferiore a 1,50 m il poligono segue la proiezione orizzontale di tale altezza. In planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m.

Tale altezza va indicata. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. Una volta terminate le planimetrie è consigliato "spegnere" il layer "Docfa_poligoni", per evitare di visualizzare le linee stesse che compongono dei poligoni.

Vista dei "poligoni" da Docfa

The screenshot shows the 'Calcolo delle Superfici' software interface. The main window displays a floor plan with various colored polygons representing different types of areas. The control panel on the right includes settings for dimensions (A4), scale (1/200), category (A04), and cursor speed. Below these settings is a legend for polygon types (A, A2, B, C, D, E, F, G) and a table showing calculated and declared areas for each type. At the bottom, there are buttons for 'Nuovo', 'Interno', and 'Elimina', and a summary table for 'Area Totale'.

Dimensioni: A4
Scala: 1/200
Categoria: A04
Velocità cursore: [Slider]

Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Area Totale: 225,31

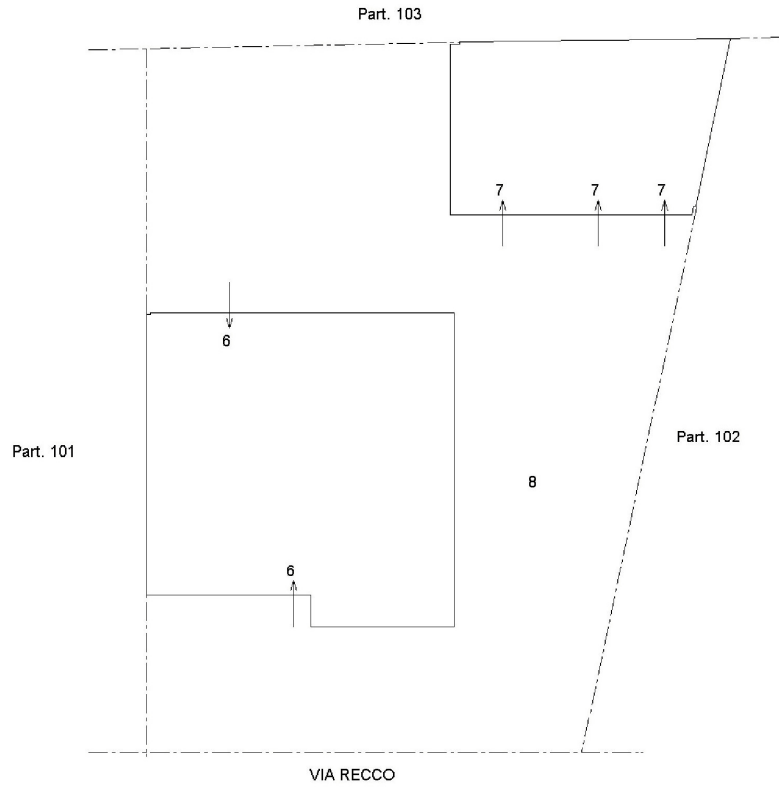
Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
D	29,61	29,61	
A	96,84	96,84	Valida
G	3,91	3,91	
A	92,81	92,81	Valida
D	2,14	2,14	

ELABORATO PLANIMETRICO

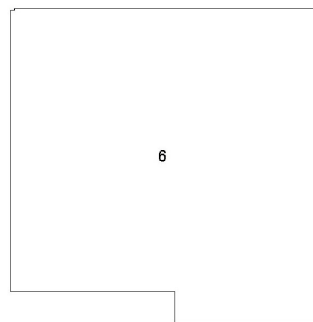
Compilato da:
Mormile Caterina
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Forli' N.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forli'**

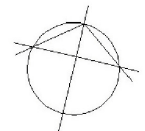
Comune di Forli'	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 1 Particella: 100	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



PIANO TERRA



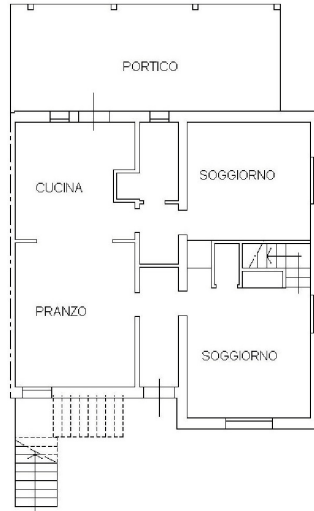
PIANO PRIMO



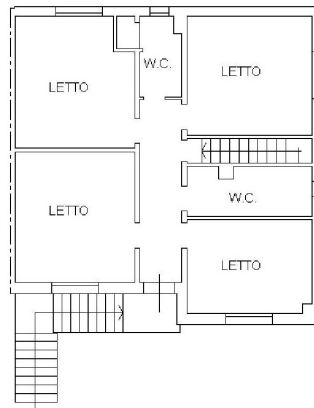
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 100 Subalterno: 6	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. _____ N. _____

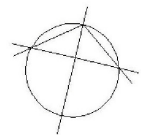
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=253



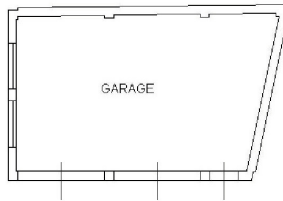
PIANO PRIMO
H=298



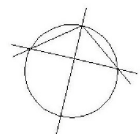
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 100 Subalterno: 7	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri _____ Prov. _____ N. _____

Scheda n. 2 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=230



7. LE CERTIFICAZIONI CATASTALI

L'Ufficio del Territorio rende testimonianza scritta dei propri atti attraverso il rilascio di certificazioni e visure.

7.1 - Consultazione di Visura

Le visure catastali sono gli atti di consultazione della documentazione in possesso dell'Ufficio del Territorio che i privati possono esigere. Possono essere richieste per:

1. Soggetto persona fisica
2. Soggetto persona giuridica
3. Per identificativo catastale dell'unità
4. Per Codice fiscale
5. Per partita catastale: tale metodo sta andando in disuso
6. Per indirizzo

▪ 7.1.a - Visura Completa

Sono descritte le unità immobiliari con foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza, rendita catastale, l'indirizzo delle unità, la proprietà, altre informazioni inerenti le unità (ultimo atto che ha modificato la proprietà, ultima variazione catastale ecc. ed eventuali Riserve)

▪ 7.1.b - Visura Sintetica

Troviamo indicazione delle unità della proprietà senza altre informazioni sugli atti traslativi.

▪ 7.1.c - Visura Storica

Troviamo indicazione dei vari passaggi, sia soggettivi che oggettivi, di ogni unità. Le visure storiche si leggono dal basso verso l'alto, prima vengono descritte le variazioni soggettive poi quelle oggettive.

▪ 7.1.d - Le Riserve

L'annotazione viene apposta negli atti dei catasti terreni ed edilizio urbano, tanto nella motivazione della voltura quanto in corrispondenza delle singole particelle od unità immobiliari urbane cui l'annotazione si riferisce.

L'annotazione apposta alle particelle o alle unità immobiliari urbane viene registrata nei successivi passaggi o frazionamenti, fino alla sua risoluzione a mezzo di documentazione probante con domanda degli interessati.

Riserva 1 – Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Riserva 2 – Per errati riferimenti catastali riportati in atti traslativi o volture.

Riserva 3 – Per errate generalità del documento traslativo che dà luogo a voltura.

Riserva 4 – Per contestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento (interessa il catasto terreni)

Riserva 5 – Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in Catasto o per dichiarazione di inidoneità del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio (interessa il catasto terreni)

Riserva 6 – Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione.

La cancellazione delle sigle di annotazione di riserva deve essere chiesta dalla ditta interessata, con domanda in carta legale, presentando i documenti idonei a dimostrare la estinzione dei motivi per i quali la formalità era stata accesa; tale documentazione non è necessaria quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla riserva.

Riserva 7 - fusione di partite diverse

7.2 - Altre certificazioni

All'Agencia del Territorio possono essere richiesti anche documenti non informatizzati: Copia Mod.D, Mod.44, estratti di mappa – Copie planimetriche (queste ultime sono considerate documenti riservati e vengono rilasciati solo ai titolari dei diritti reali o a persone da essi delegati).

Al fine di eseguire ogni accertamento necessario per completare una visura catastale, presso gli Uffici vengono conservati i documenti cartacei come detto al punto 5.8.

8. LE VOLTURE

Ogni qualvolta vengono eseguiti atti civili giudiziari o amministrativi che danno origine a trasferimento o mutazione dei diritti reali su fabbricati urbani o porzioni di essi, deve essere eseguita, dai soggetti tenuti alla registrazione degli atti, la voltura catastale (entro un anno).

Le volture devono essere richieste mediante presentazione di Mod. 98TP entro 30 giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di successione per non incorrere nella sanzione.

- Occorre presentare una domanda di voltura per ciascun documento traslativo e per ciascun Comune in cui sono posti i beni.
- Le domande di voltura sono accompagnate dalle "note di voltura" (Interno Mod. 98TP) dove si riassume in termine catastale il trasferimento dei beni descritti nell'atto notarile o nella denuncia di successione. I dati devono essere dedotti dai certificati catastali.
- Alle domande di voltura devono essere allegati:
 - Copia dell'atto o della denuncia di successione che ha generato la mutazione.
 - Nel caso non vi sia concordanza fra la ditta iscritta in Catasto e quella dove si fa luogo il trasferimento, la domanda di voltura deve contenere anche un elenco degli atti o dei documenti susseguentemente ai passaggi intermedi (quadro c1 e c2 sul retro del mod.98) .

Per gli atti antecedenti al 1969 (vedi norma) e mai volturati, si procede alla sola domanda di rettifica.

8.1 - LE RIUNIONI D'USUFRUTTO

La riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà segue la procedura descritta in precedenza solo per i diritti di usufrutto maturati in data anteriore al 01/01/1973. Per i diritti maturati dopo tale data, le domande di voltura dovranno essere corredate dal certificato catastale e dal documento attestante la cessione del diritto di usufrutto (certificato di morte o di rinuncia al diritto di usufrutto).

9. FABBRICATI RURALI

La gestione dei fabbricati rurali rimane all'interno del Catasto fabbricati.

9.1 - Percorso legislativo

- a. Con Regio Decreto del 08/12/1938 il fabbricato rurale abitativo veniva denunciato all'Ufficio del Territorio con Mod. 26 (Variazione di coltura)
- b. Con 679 del 1969 viene previsto in caso di N.C. l'obbligo di aggiornare la mappa dei terreni.
- c. Con Legge n. 133 del 1994 e D.P.R. n. 139/1998 si stabilisce l'inventariazione al catasto Urbano di tutti i fabbricati rurali esistenti nel territorio.

La nozione attuale di Fabbricato Rurale non è più collegata alla sola funzione a servizio dell'azienda, ma alla condizione patrimoniale di chi vi abita; pertanto, volume d'affari

e reddito possono far cadere il requisito di ruralità che può variare anno per anno (esenzione da alcune imposte).

9.2 - I fabbricati rurali si dividono in:

▪ Unità abitative

Le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite autonomamente mediante attribuzione di classamento sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.

Un tempo si censivano con Cat. A/6; oggi l'Ufficio del Territorio non accetta più tale categoria nelle nuove denunce, essa però non è stata totalmente abolita dalla revisione degli estimi, infatti è possibile trovarla nelle visure catastali.

▪ Unità strumentali

Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologie siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.

9.3 - Criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali

L'articolo 9, comma 3 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazione, in legge 26 febbraio 1994, n. 133, è così sostituito dall'art. 2 D.P.R. 139/1998. :

comma 3

"Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

- a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;
- b) l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;
- c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;
- e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13, L. 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali";

comma 3 bis.

"Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle

costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo".

Gli Uffici tributari accerteranno le condizioni sopra descritte per eventuali esenzioni fiscali.

10. GLI ERRORI CATASTALI, RETTIFICHE E CONTENZIOSO

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari urbane e la loro descrizione negli atti catastali si definiscono "errori catastali". Si possono avere errori oggettivi, errore presunti ed errori soggettivi. Qualora i titolari di diritti sugli immobili ritengano incongruenti gli elementi riportati nella documentazione catastale è possibile ricorrere a determinate procedure "correttive". La rettifica ha lo scopo di ripristinare la posizione delle unità immobiliari urbane che, a causa di errori oggettivi e presunti, non sono allibrate nel modo corretto.

Con contenzioso catastale si intende ogni controversia o vertenza che può sorgere tra i privati verso l'Amministrazione del Catasto e normalmente vi si ricorre nel caso di errori soggettivi.

10.1a - Gli errori OGGETTIVI (effettivi)

Si intendono solo quelli inoppugnabilmente documentabili e che siano conseguenza di fatti anomali. Sono errori che interessano tutto il campo catastale, ma che sono particolarmente frequenti nella parte riguardante le intestazioni delle ditte e/o i dati delle singole unità immobiliari inserite. A titolo esemplificativo tali errori possono essere riscontrati relativamente alle intestazioni delle ditte, ai dati anagrafici, alle quote di comproprietà, ad unità mancanti, ad unità che non devono essere in carico, a identificativi catastali, a duplicati di accatastamento, ecc. Anche gli errori di scritturazione e registrazione imputabili all'ufficio catastale. Per tutti questi errori, una volta accertata la causa, è possibile, procedere alla rettifica.

10.1b - Le rettifiche degli errori OGGETTIVI (effettivi)

L'obbligo di richiedere la rettifica degli errori catastali spetta al proprietario dell'immobile sulla cui posizione censuaria si sono riscontrati; occorre presentare all'Ufficio del territorio una domanda in cui, dopo aver chiaramente indicato la situazione errata, si deve indicare quella che, secondo la documentazione in possesso del ricorrente, si considera la "situazione esatta". Il tutto deve essere documentato mediante atti ufficiali e in modo completo.

10.2a - Gli errori PRESUNTI

Sono causati dalla mancata denuncia o dalla mancata trascrizione dei dati riferiti alla U.I.

Condizione: la posizione censuaria risultante agli atti del Catasto, rispecchia uno stato di fatto o di diritto effettivamente esistita nel tempo e l'attuale non rispondenza è frutto di intervenute mutazioni non denunciate o non registrate.

Non si tratta quindi di errori, piuttosto di un mancato aggiornamento degli atti catastali.

Tra le cause di questi pregressi si possono citare, le mancate trasmissioni delle domande di volture conseguenti ad atti di trasferimento dei diritti reali sugli immobili, le omesse denunce di variazione, la ineseguibilità delle denunce e delle domande stesse.

10.2b - Le rettifiche degli errori PRESUNTI

L'obbligo di presentare le domande necessarie ad eliminare gli errori presunti spetta a chi, con l'omissione (o incompletezza) della documentazione prevista dalle vigenti leggi, ha provocato l'irregolare posizione catastale.

Occorre pertanto documentare i passaggi non registrati in Catasto e produrre quelle domande di volture o quelle denunce di variazioni non presentate a suo tempo.

Occorre inoltre stabilire da cosa è stato causato l'errore: non aver presentato la domanda di voltura, l'aver redatto un atto traslativo con dati errati o incompleti. Nel primo caso si presenta all'Ufficio del Territorio la documentazione mancante; nel secondo occorre un atto notarile di rettifica.

10.3a – Gli errori SOGGETTIVI (valutativi)

Si devono intendere quelli che hanno come presupposto di base una differente valutazione tecnica o estimale del bene censito tra il suo possessore e l'ufficio catastale che ha fatto l'accertamento.

Qui si entra in campo prettamente tecnico e che vede contrapposti due diversi giudizi su uno stesso evento: il classamento delle unità immobiliari urbane.

10.3b - Le rettifiche degli errori SOGGETTIVI (valutativi) - ex D.M. 37/97 – Circolare 11/2005

Le controversie derivanti da questo tipo di "errori", riguardando il classamento delle unità immobiliari possono essere risolte solo con la presentazione di veri e propri ricorsi amministrativi.

Tali ricorsi vanno presentati dapprima alla Commissione Tributaria Provinciale ed in secondo grado a quella Regionale competenti per territorio.

Per le unità a destinazione ordinaria (A, B, C) i ricorsi sono limitati alla contestazione della categoria, classe e consistenza attribuita dall'Ufficio del Territorio; mentre per le unità a destinazione particolare o speciale (D, E) la contestazione può riguardare sia la categoria, sia la rendita attribuita in quanto quest'ultima è una proposta di parte.

Per poter ricorrere contro detti "Errori soggettivi" occorre in primo luogo :

- aver ricevuto notifica dell'avvenuto classamento;
- rispettare i termini indicati nella notifica.

Il ricorso deve essere presentato:

una copia in carta legale e due copie in carta semplice in primo luogo all'Ufficio del Territorio (entro 60 gg. dal ricevimento della notifica) ed in secondo luogo alla Commissione Tributaria Provinciale competente (entro 30 gg. dalla presentazione del ricorso all'Ufficio del Territorio).

Esso deve contenere, a pena di inammissibilità:

- a. L'indicazione della Commissione competente
- b. L'oggetto della domanda
- c. L'indicazione dell'atto di notifica cui la controversia si riferisce
- d. I motivi
- e. Le indicazioni necessarie per individuare il ricorrente o il suo legale rappresentante, oltre al suo codice fiscale.
- f. La sottoscrizione del ricorso.

Da questo momento comincia l'iter procedurale del contenzioso. Ci sarà l'udienza con il dibattimento e la sentenza immediata.

Contro questa sentenza può essere interposto appello, sia dalla proprietà che dall'Ufficio, alla Commissione Tributaria Regionale entro 60 giorni dalla data della notifica della sentenza.

L'appello va presentato con le stesse modalità precedenti, alla Segreteria della Commissione Tributaria Provinciale che, entro 60 giorni trasmette la pratica alla Commissione Tributaria Regionale per il secondo grado della sentenza.

ALLEGATO 1 : CRONOLOGIA DI CONSULTAZIONE NORME UTILI

- **1861** – Per ciascun territorio di uno Stato preunitario che entra a far parte del nuovo Stato unitario italiano viene recepito il suo particolare catasto vigente.
Alla fine del processo di unificazione, pertanto, in Italia sono in vigore tutti i catasti precedentemente presenti nei territori acquisiti e, nel 1886 ripartiti nei seguenti 9 compartimenti catastali:
 - Piemonte e Liguria, Piemonte, Liguria, Valle d’Aosta, Oltrepò Pavese e Lomellina;
 - Lombardo-Veneto, Lombardia (Lomellina e Oltrepò Pavese esclusi), Veneto e Friuli (senza la Venezia-Giulia);
 - ex Ducato di Parma e Piacenza, attuali province di Parma e Piacenza e il territorio di Pontremoli;
 - ex Ducato di Modena e Reggio, province di Modena e Reggio Emilia e la Lunigiana;
 - Toscana, attuali province toscane (esclusa Massa - Carrara);
 - ex Stato Pontificio, Lazio, Umbria, Marche e Romagna (attuali province di Bologna, Ferrara, Forlì, Cesena, Ravenna e Rimini);
 - ex Stato Napoletano, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Calabria e Basilicata
 - Sicilia;
 - Sardegna.Ogni compartimento comprende una serie di catasti differenti per un totale di 24 catasti ufficiali, che costituiscono il Catasto Terreni italiano.
- **1886** – L. 3682/1886: Legge Messedaglia o Legge della perequazione fondiaria istituiva del catasto unico. I vecchi catasti pre-unitari vengono unificati nel catasto unico italiano, il Nuovo Catasto Geometrico Particellare, vengono istituiti:
 - il Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) sostituisce i vecchi catasti preunitari e affronta il problema della diversità dei catasti precedenti e della conseguente sperequazione fondiaria (*Legge della Perequazione Fondiaria*) vengono eliminate tutte le disomogeneità precedenti.
 - il Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.), evoluzione del Catasto Urbano del 1877
- **1931-1933** – Impianto - si procede al riordino della normativa catastale precedente; in particolare vengono emanati il Testo Unico delle Leggi sul Nuovo Catasto (L. 1572/1931, con la definizione delle fasi - formazione, attivazione e conservazione - necessarie per la realizzazione del Catasto) e il Regolamento per l’Esecuzione del Testo Unico.
- **1939** – **Impianto - Istituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), che entra in formazione con lo scopo di aggiornare e sostituire il vecchio Catasto Edilizio Urbano.**
- **1939** – Seconda Revisione Generale del Catasto Terreni (L. 976/1939).
Viene considerato come reddito la somma del reddito dominicale e del reddito agrario.
Il reddito agrario è il reddito soggetto a imposta che viene attribuito a chi (proprietario, affittuario, ecc.) utilizza un terreno agricolo. Il reddito dominicale è il reddito attribuito al possessore di un terreno agricolo.
- **1949** – **D.P.R. n. 1142 Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano**
- **1962** – **D.M. 4 dicembre 1961 - N.C.E.U. entra in conservazione e sostituisce il C.E.U., ad eccezione della provincia di Trieste, dove questo avverrà nel 1965. In questa data il catasto fabbricati acquista maggiore autonomia dal catasto terreni, rispetto al quale aveva avuto finora una posizione di dipendenza.**
- **1969** - **D.P.R. 2/8/1969: Abitazioni di lusso: caratteristiche**
- **1969** - Legge 1° ottobre 1969, n° 679 Semplificazione delle procedure catastali
- **1969** - D.M. 5 novembre 1969 Approvazione dell’istruzione provvisoria per l’attuazione della legge 1° ottobre 1969, n° 679 concernente la semplificazione delle procedure catastali.
- **1972** - D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 650 Perfezionamento e revisione del sistema catastale
- **1973** - D.P.R. 29 settembre 1973, n° 604
Revisione degli estimi e del classamento del catasto terreni e del catasto edilizio urbano.
- **1975** - Circolare n° 29 del STC III° prot. 3B/2182 del 21 novembre 1975 NCEU
Iscrizione in catasto delle aree scoperte e dei lastrici solari.
- **1979** - Circolare del STC III° prot. 3/1038 del 24 febbraio 1979 Variazioni del classamento delle U.I..
- Circolare del STC III° prot. 3/2949 del 3 agosto 1979 CEU - Variazioni.
- **1984** – **Circolare n.2/1984 struttura definitivamente il rapporto tra i due catasti N.C.E.U e N.C.T.:**
 - **gli enti urbani sono di esclusiva competenza del N.C.E.U. ed è suo compito gestirli;**
 - **ogni fabbricato urbano o porzione di fabbricato urbano, ogni area urbana o porzione di essa, ogni area cortilizia o porzione di essa, ogni bene comune, censibile o non censibile, dev’essere identificato con i dati del N.C.E.U. e rappresentato graficamente o con le planimetrie o con un apposito quadro d’insieme denominato elaborato planimetrico;**
 - **vengono affidate al N.C.E.U. le procedure di voltura degli edifici, in precedenza trattate con gli**

**strumenti del N.C.T. (vulture di frazionamento).
- La meccanizzazione e l'automazione del Catasto vigente**

- **1984** - Circolare n° 2 del STC III° del 20 gennaio 1984 prot. 3/166 Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.
- **1985** - Legge 17 febbraio 1985, n° 17 di conversione del DL 19 dicembre 1984 n° 853 Istituzione del mod. 1N per classamento senza sopralluogo.
- **1985** - D.M. 9 marzo 1985 Nuovo modello per la dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano della proprietà immobiliare.
- **1985** - Circolare n° 14 del STC III° prot. 3/1504 del 27 maggio 1985 Chiarimenti su alcuni casi di intestazioni catastali
- **1985** - Circolare n° 15 del STC III° prot. 3/2338 del 29 luglio 1985 Integrazioni procedurali alle circ. 2/84.
- **1986** - D.P.R. 22 dicembre 1986, n° 917 Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.
- **1987** – **Inizio della meccanizzazione del catasto (già introdotta per legge nel 1969): gli atti del catasto vengono gestiti e aggiornati su supporto informatico e non più su supporto cartaceo. Nuove procedure per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti**
- **1988** - Legge 13 maggio 1988, n° 154 di conversione del DL 14 marzo 1988, n° 70 Valutazione automatica e notificazione tramite posta delle risultanze catastali.
- **1991** – L.358/1991: ristrutturazione dell'amministrazione finanziaria: vengono istituiti il Dipartimento del Territorio e gli Uffici Tecnici (U.T.), che sostituiscono rispettivamente la Direzione Centrale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali e gli Uffici Tecnici Erariali.
- **1989** - lettera Circolare STC III° prot. 3/3405 del 14 ottobre 1989 CEU – Variazioni
- **1990** - lettera Circolare STC III° prot. 3/2935 del 30 aprile 1990 Revisione generale degli estimi - Immobili a destinazione speciale o particolare
- **1991** - Supplemento Straordinario alla G.U. n°229 del 30 settembre 1991 pubblicazione del quadro tariffario a seguito della revisione degli estimi
- **1991 - Circolare 3/1991: Iscrizione in catasto dei fabbricati rurali abitativi**
- **1992 - Circolare 4/1992: Classamento u.i.u. di cui alla circolare3/1991.**
- **1992** - lettera Circolare STC III° prot. 3/83 del 9 gennaio 1992. Attribuzione di classamento ad unità immobiliari appartenenti ai gruppi di categorie D ed E non ancora censite
- **1992** - Circolare 5/1992
- **1993 - Circolare 3/1993: Accatastamento serre**
- **1993 – D.L. 557/1993 convertito in legge nel 1994 Istituzione del Catasto dei Fabbricati (C.d.F.) che costituisce l'aggiornamento del N.C.E.U. e la sua estensione alle unità immobiliari rustiche: la competenza su queste ultime passa infatti al C.d.F..**
- **1995 - Attivazione e sperimentazione del software DOCFA per il catasto fabbricati.**
- **1998 – Decentramento del Catasto ai comuni (D.Lgs. 112/1998 “Bassanini”) e D.P.R. 138/1998 nuovo regolamento (emanato tramite D.P.R.) recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e delle commissioni censuarie.**
- **1998- Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 - "Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662"**
- **1999 – Inizio dell'informatizzazione del C.d.F., con un unico database nazionale e nuove formalità di visura e certificazione degli atti.**
- **1999** – Con il D.Lgs. 300/1999 viene istituita l'Agenda del Territorio (A.T.), che prende il posto del Dipartimento del Territorio.
- **2001 - Circolare 8/2001: Motivazioni tecnico – estimative.**
- **2001** – Dal 1° gennaio l'A.T. diventa operativa a seguito del Decreto del Ministro delle Finanze 1390/2000.
- **2001** – Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale (avvenuta il 27/2/2001) del D.P.C.M. del 19/12/2000

inizia il processo di decentramento. Con il D.P.C.M. del 21/3/2001 vengono definite le risorse finanziarie e il contingente necessari per attuare il decentramento. (prorogato fino ad oggi)

- **2001 – Dal 1° gennaio 2002 è operativo DOCFA 3.0 con informatizzazione anche delle planimetrie degli immobili e degli elaborati grafici con i relativi i dati metrici.**
- **2002 -Prot. 15232/2002: Casi particolari F/3 e F/4.**
- **2004 - LEGGE n.311/2004 Art. 1 comma 336**
- **2005 - Circolare 7/2005: Modalità e termini per rettifica rendita proposta ed annotazioni.**
- **2006 - D.L 262/2006 convertito in LEGGE n.286/2006 Art. 2 commi 33-36-37**
- **2006 - Circolare 1/2006: Do.C.Fa. Comma 336.**
- **2006 - Circolare 4/2006: Classamento cat. D ed E.**
- **2007 - Provvedimento n°47054/2007: Regolamento disciplina diritto accesso documenti ai sensi della 241/1990.**
- **2007 - Circolare 4/2007: Categorie E.**
- **2007- Circolare 7/2007: Fabbr. che hanno perso i requisiti di ruralità e fabbricati mai dichiarati in catasto.**
- **2008 - Procedura Operativa n°123/2008: Ceck list Do.C.Fa.**
- **2008 - Sentenza 22557/2008: Declassamento immobili.**
- **2009 - Circolare 4/2009: Do.C.Fa. 4**