

## ***Il catasto in breve***

Il catasto è l'insieme degli atti e registri contenenti i risultati di operazioni di accertamento, di misurazione e di stima eseguiti al fine di determinare la consistenza e la rendita dei beni immobili, nonché d'individuare i soggetti ai quali i beni stessi appartengono. E' l'archivio dove sono iscritti tutti gli immobili presenti sul territorio nazionale e si suddivide in due settori: Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Il catasto riproduce le modificazioni dell'entità e della qualità dei terreni (per accrescimento delle dimensioni per accessione di altri terreni a seguito di alluvioni o deviazioni di acque o, al contrario, per diminuzione a seguito di eventi naturali; per modificazione delle colture; per cessazione di vincoli o di servitù o loro apposizione; per trasferimento dal catasto terreni al catasto urbano a seguito di edificazione) nonché le modificazioni rispetto ai soggetti intestatari, in qualità di proprietari, possessori, enfiteuti, usufruttuari e così via.

Le funzioni essenziali del catasto sono, in primo luogo, quella tributaria, ai fini dell'applicazione dell'imposta in funzione della capacità dei beni immobili di produrre reddito e, in secondo luogo, quella civile, perché sia accertata la proprietà - o altro titolo - sui beni stessi. Perché ne sia garantito il costante aggiornamento - anche ai fini tributari - in ipotesi di modificazione dell'intestazione deve essere obbligatoriamente chiesta la voltura catastale, affinché il bene sia trasferito dalla partita del precedente a quella del nuovo proprietario.

Per procedere al classamento delle unità immobiliari (ai fini dell'attribuzione del reddito) l'Agenzia del Territorio procede alla ricognizione ed alla comparazione delle caratteristiche di ogni unità immobiliare con quella 'tipo' relativa a ciascuna classe in cui sono suddivisi gli immobili; l'individuazione dell'unità 'tipo' costituisce il risultato di una complessa procedura, tramite l'individuazione, dapprima, delle zone censuarie, quindi la qualificazione in categorie degli immobili in esse comprese e la suddivisione delle categorie in classi, con riferimento ai gradi delle rispettive capacità di reddito; all'interno di ciascuna classe viene quindi identificata l'unità 'tipo' alla quale, successivamente, va comparata la singola unità da sottoporre a classamento.

Con la legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è tentato di assegnare alle operazioni catastali anche la funzione di ulteriore mezzo di controllo sull'attività edificatoria abusiva, soprattutto in relazione ai frazionamenti di terreni finalizzati a consentire abusive lottizzazioni degli stessi (art. 18). Infatti l'Agenzia del Territorio non può approvare i frazionamenti catastali se alla richiesta non sia accompagnata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che questo sia stato depositato presso il comune.

In tempi ancora più recenti, e sempre per le medesime finalità urbanistiche ed edilizie, il DPR 22 aprile 1994 n. 425 ha disposto che la dichiarazione per l'iscrizione al catasto debba essere presentata dal direttore dei lavori di costruzione "immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi" (art. 3) e non più, quindi, entro il 31 gennaio dell'anno successivo, come precedentemente determinato.

### ***Il Catasto Terreni***

Il Catasto Terreni ha la funzione di formare e conservare:

- l'*archivio geometrico*, dove è rappresentato tutto il territorio nazionale, mediante supporti cartacei (cm 90 x 80), oggi anche informatizzati, denominati fogli di mappa, ordinati e

numerati per Comune, dove i terreni e i fabbricati sono individuati con le loro linee di proprietà, in porzioni denominate particelle, a cui vengono attribuiti appositi numeri (di particella o mappa), che consentono il collegamento con l'archivio amministrativo, anche per il Catasto fabbricati;

- *l'archivio amministrativo*, dove sono iscritte tutte le proprietà in apposite partite, numerate per Comune, nelle quali sono indicati: tutti i soggetti intestatari di terreni, con i loro dati anagrafici, il Codice fiscale e le quote di diritto (proprietà, uso, usufrutto, ecc.); i dati identificativi delle singole particelle (foglio e mappale); la qualità (seminativi, frutteti, boschi, ecc.); la superficie espressa in ettari; il rispettivo Reddito Dominicale (attribuito alla proprietà) e Reddito Agrario (attribuito al conduttore), da utilizzare ai fini fiscali.

Nell'archivio sono anche indicati i dati relativi agli atti di provenienza della proprietà (compravendite, successioni, ecc.), che i notai o gli eredi, hanno il compito di segnalare al Catasto mediante apposite domande di voltura e di variazione dei terreni (cambio di destinazione, frazionamenti, ecc.), che gli intestati tramite professionisti tecnici da loro delegati, hanno l'obbligo di presentare al Catasto.

### ***Il Catasto Fabbricati***

Formato dall'insieme di tutte le unità immobiliari urbane (u.i.u.), costituite da fabbricati o loro porzioni, che autonomamente siano suscettibili di reddito proprio, ha la funzione di conservare: l'archivio grafico (oggi informatizzato) delle planimetrie che rappresentano ciascuna unità, redatte su apposito supporto d'istituto; l'archivio amministrativo delle partite catastali, con numero progressivo per Comune, in cui sono indicati: i dati anagrafici, le quote e la natura del diritto degli intestati; i dati identificativi catastali delle u.i.u. (foglio, mappale e subalterno); i dati toponomastici (via e civico); il piano; la zona censuaria; la categoria catastale di appartenenza; la classe di merito (a seconda del pregio e dell'ubicazione); la consistenza in vani (cat. A), metri cubi (cat. B) o metri quadrati (cat. C); la rendita catastale (reddito medio ordinario annuo ritraibile da ciascuna unità), da utilizzare ai fini fiscali.

### ***Obblighi degli intestatari***

Gli intestatari di diritti reali sui fabbricati (persone fisiche, giuridiche o amministratori condominiali per le unità comuni), hanno l'obbligo di denunciare, entro il 31 gennaio dell'anno successivo, i fabbricati di nuova costruzione o le variazioni di quelli esistenti, mediante incarico a tecnici professionisti (ingegneri, architetti, geometri, periti edili, dottori agronomi), che propongono anche una rendita, che diviene definitiva per silenzio nei successivi 12 mesi, salvo rettifica degli Uffici.

Chi non ottempera all'obbligo, è passibile di una sanzione pari a 250.000 lire, per ogni u.i.u.

### ***Notifica dei dati catastali e validità degli accertamenti fiscali***

Gli Uffici del territorio, nei 12 mesi dalla presentazione delle denunce o in sede di verifiche periodiche o in caso di recupero degli arretrati, possono rettificare le rendite proposte o attribuire quelle definitive, alle u.i.u.

Successivamente, devono notificare a ciascuno degli intestatari delle partite i dati determinati, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio risultante all'anagrafe fiscale dei contribuenti.

Mancando tale notifica, tutti gli accertamenti fiscali basati sulle rendite rettificate o attribuite, perdono efficacia.

### ***Consultazione dei dati catastali e certificati***

La consultazione dei dati catastali, avviene presso gli sportelli degli Uffici del territorio, con giurisdizione provinciale, mediante il pagamento dei diritti di visura (10.000 lire) ottenendo una consultazione di partita, con tutti i dati necessari ad ottemperare gli obblighi fiscali.

Con il pagamento dei diritti catastali e di bollo, è anche possibile ottenere certificati attuali o storici, nonché (ma solo per gli intestatari), le copie delle planimetrie.

Gli orari di apertura degli Uffici sono uniformi per il mattino (8,30-12,30), ma variano per i pomeriggi (in genere dalle 14,30 alle 16,30).

### ***Il Catasto in Internet***

Già attualmente, alcune categorie professionali (notai in testa), ma anche amministrazioni locali, esattorie, istituti di credito, ecc., hanno accesso all'archivio informatico del Catasto, previa stipulazione di una convenzione e il pagamento anticipato dei diritti.

Nel prossimo futuro, anche i comuni cittadini, potranno consultare l'archivio (i dati catastali sono pubblici), mediante la rete Internet, previo pagamento dei diritti (scatti telefonici o carte di credito).

## 1 - Come si identificano i fabbricati

Gli immobili sono individuati dal fisco attraverso due tipi di parametri: quelli che servono a identificarli fisicamente nelle mappe catastali, quelli che servono a determinarne la rendita.

Questi dati sono attribuiti dalle Agenzie del Territorio (ex Uffici del Territorio, nei quali furono incorporati i vecchi Uffici del Catasto o U.T.E.) e sono normalmente riportati negli atti notarili con i quali l'immobile viene trasferito.

In pratica, il territorio di ogni Comune viene rappresentato da una Mappa, generalmente suddivisa in Fogli e Particelle. Queste sono costituite da aree comprese generalmente nello stesso foglio appartenenti ad uno stesso proprietario.

Per le aree edificate, ogni unità immobiliare facente parte del fabbricato è inoltre distinta da un proprio numero (subalterno).

## 2 - Come si classificano i fabbricati

Ai fini della determinazione della rendita dei fabbricati, il territorio dei Comuni più grandi viene diviso in "zone censuarie". Ciascuna unità immobiliare viene poi classificata mediante alcuni parametri in relazione alle sue caratteristiche.

### - Gruppi e categorie

In corsivo tra parentesi sono evidenziati i casi particolari (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

### 1) - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

#### Gruppo A

- A/1 - Abitazione di tipo signorile
- A/2 - Abitazione di tipo civile
- A/3 - Abitazione di tipo economico
- A/4 - Abitazione di tipo popolare
- A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare (**annullato**)
- A/6 - Abitazione di tipo rurale (**annullato**)
- A/7 - Abitazioni in villini (*villetta a schiera*)
- A/8 - Abitazioni in ville
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 - Uffici e studi privati
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (*chalet di montagna - baite - trulli*)

#### Gruppo B

- B/1 - Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
- B/2 - Case di cura ed ospedali
- B/3 - Prigioni e riformatori
- B/4 - Uffici pubblici
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici di categoria A/9 (*circoli ricreativi senza fini di lucro*)
- B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti

#### Gruppo C

- C/1 - Negozi e botteghe
- C/2 - Magazzini e locali di deposito (*cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione*)
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri (*lavaggio auto senza attrezzature fisse*)
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
- C/7 - Tettoie chiuse ed aperte, posti auto privati

## II) - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

### Gruppo D

- D/1 - Opifici (autosilos con impianti di sollevamento delle auto - cabine elettriche)
- D/2 - Alberghi e pensioni (villaggi turistici)
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili (discoteche, parchi gioco, zoo-safari e simili)
- D/4 - Case di cura ed ospedali
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro) (impianti con attrezzature sportive - campi da golf - maneggi)
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (aree di deposito rottami od inerti con lavorazione - lavaggio auto con attrezzature fisse)
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (autosilos con rampe d'accesso ai piani - parcheggi a pagamento su aree private - campeggi - ipermercati - supermercati - serre con attività commerciale)
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 - Residence
- D/11 - Scuole e laboratori scientifici privati
- D/12 - Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari

## III) - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

### Gruppo E

- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei (funivie, sciovie e simili)
- E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (aree attrezzate a sosta per caravan)
- E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 - Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
- E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E (aree di deposito rottami od inerti solo stoccaggio)

### Gruppo F (nuovo gruppo istituito con l'introduzione del software Doc.fa)

- F/1 - Area urbana
- F/2 - Unità collabenti
- F/3 - Unità in corso di costruzione
- F/4 - Unità in corso di definizione
- F/5 - Lastrico solare

## DESCRIZIONE CATEGORIE CATASTALI GRUPPO "A"

(circolare U.T. Provincia di Bologna)

### A/1 – Appartamento di tipo signorile

- superficie commerciale superiore a 240 mq.
- dotato di almeno 3 servizi igienici con finiture eccezionali di tipo signorile
- ubicato in stabile con possibilità di ascensore e portineria
- presenza di ampi spazi comuni

### A/2 – Appartamento di tipo civile

- superficie commerciale mediamente superiore a mq. 100 e consistenza catastale superiore a 5,5 vani
- dotato di almeno 2 servizi igienici
- marcata suddivisione tra spazi destinati alla zona notte e spazi di soggiorno
- eventuale presenza di vano destinato a soggiorno -pranzo –salotto avente consistenza uguale o superiore alla consistenza massima del vano catastale
- finiture civili e perciò correnti
- epoca di costruzione o di radicale ristrutturazione dagli anni 70 ad oggi
- monolocale di superficie di circa 30 – 40 mq. dotato di impiantistica e finiture di pregio

### A/3 – Appartamento di tipo economico

- superficie commerciale inferiore a mq.100 e consistenza catastale sino a 5 vani
- dotato di un solo servizio igienico
- distribuzione dei vani tale da non creare disimpegni e separazioni tra zone aventi diversa destinazione
- forniture di tipo economico
- epoca di costruzione risalente agli anni '50 e '60

### A/4 – Appartamento di tipo popolare

- dotato o meno di servizio igienico
- distribuzione interna di tipo passante e con locali non disimpegnati
- superficie commerciale sino a 80 – 100 mq.
- finiture interne molto economiche e di scarsissimo apprezzamento
- epoca di costruzione antica

### A/7 – Villino

- superficie commerciale sino a 200 mq.
- presenza di area esclusiva

- dotazione di giardino proprio esteso sino a 5 volte la superficie coperta dello stabile
- costruzione distinta da altri fabbricati
- può comprendere un massimo di 3 unità abitative oltre alle autorimesse

A/8 – Villa

- superficie commerciale oltre i 230 mq.
- dotato di almeno 3 servizi igienici
- esteso giardino di pertinenza
- eventuale presenza, anche in corpi attigui, di alloggi per il personale di servizio, nonché costruzioni ausiliarie per depositi ed autorimesse

A/9 – Palazzi eminenti e storici

- antichi e prestigiosi edifici monumentali, di rilevante consistenza catastale (almeno 8 vani) con vani di grande ampiezza ed altezza aventi finiture di pregio artistico
- godono della disponibilità di estesi androni di ingresso e fruiscono di corti interne e/o di aree scoperte a giardino

- *Classe*

E' un parametro che, nell'ambito di una stessa categoria, distingue gli immobili in dipendenza del livello delle finiture, della dotazione dei servizi, dell'ampiezza dei vani e soprattutto della loro posizione. Il numero delle classi può variare da Comune a Comune in base alle differenze che sussistono tra i valori del mercato delle locazioni all'interno della stessa categoria catastale.

La prima classe individua gli immobili a reddito inferiore, l'ultima quelli a reddito più alto.

- *Consistenza*

Rappresenta la grandezza dell'immobile, ed è espressa con unità di misura diverse per ciascuna categoria:

Categoria

*A (abitazioni e uffici)*

*B (collegi, scuole e uffici pubblici, ospedali)*

*C (negozi, laboratori, box, magazzini)*

Consistenza

*vani catastali*

*somma delle cubature (mc)*

*somma delle superfici (mq)*

### 3 – Come si determina la rendita catastale

Le Agenzie del Territorio determinano le tariffe d'estimo di ogni immobile in relazione a:

- il comune dove è situato;
- la zona censuaria in cui è ubicato (che è una sola, in genere, per i comuni medio piccoli e più di una per le città più grandi);
- la categoria di appartenenza (ad esempio A/2 se l'immobile è di tipo civile, A/3 se di tipo economico, A/4 se di tipo popolare);
- la classe in cui può essere inquadrato.

Le tabelle delle tariffe d'estimo sono consultabili presso gli uffici catastali.

La rendita catastale si ottiene moltiplicando la consistenza (vani, mq o mc) per la tariffa.

Ecco un esempio di determinazione della rendita per un appartamento situato a Monza:

*Zona censuaria: unica*

*Categoria catastale: A/2*

*Classe: 5*

*Tariffa: L. 430.000*

*Consistenza in vani: 4*

*Calcolo della rendita: L. 430.000 x 4 = L. 1.720.000.*

Periodicamente, per tener conto dell'andamento del costo della vita, le rendite catastali sono state "rivalutate", ossia aumentate di una determinata percentuale, aumentando così la base per l'applicazione delle imposte. A partire dal '97, ad esempio, le rendite catastali sono aumentate del 5%. Nell'esempio visto sopra, la rendita catastale rivalutata è perciò di L. 1.806.000 (1.720.000 + 5%).

La rendita catastale rivalutata rappresenta anche il reddito imponibile ai fini IRPEF (salvo il caso di immobile affittato o a disposizione). La stessa rendita, moltiplicata

per un determinato coefficiente costituisce il "valore fiscale" di riferimento ai fini dell'applicazione delle imposte sui trasferimenti e (in linea di massima) dell'ICI.

- *Coefficienti per determinazione del "valore fiscale"*

Gruppi A e C (tranne A/10 e C/1)	100
Cat. A/10 (uffici e studi privati)	50
Cat. C/1 (negozi e botteghe)	34
Gruppo D	50

Nell'esempio precedente il valore dell'appartamento sarebbe L. 180.600.000 (rendita catastale L. 1.720.000 x 5% = L. 1.806.000 x 100 = L. 180.600.000).

#### 4 – Accatastamento degli immobili

I proprietari hanno l'obbligo di denunciare al Catasto le nuove costruzioni entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono diventate utilizzabili per l'uso a cui sono destinate. Lo stesso obbligo ricade sul Direttore dei lavori che vi deve provvedere dopo la loro ultimazione e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi. L'immobile viene quindi censito, ossia vengono eseguite le operazioni di accatastamento con attribuzione di classe, categoria, ecc. I dati risultanti sono notificati al contribuente, che contro di essi può presentare ricorso entro 60 giorni. Per gli immobili non ancora censiti il proprietario può utilizzare, ai fini fiscali, la rendita attribuita a edifici simili.

In base alle nuove disposizioni introdotte dalla legge finanziaria per il 2000, gli uffici competenti devono sempre notificare a mezzo posta ai contribuenti la nuova rendita catastale; il termine per ricorrere contro tale attribuzione decorre dal giorno in cui il contribuente abbia avuto conoscenza del relativo avviso. Al contribuente che non abbia ricevuto la comunicazione della nuova rendita con le previste modalità (e che, perciò, abbia continuato a pagare l'ICI sulla base della rendita presunta) non possono essere applicate sanzioni né interessi (non possono, però, essere restituite le eventuali sanzioni già pagate in relazione a un provvedimento definitivo).

**N.B.** *È in funzione presso gli uffici tecnici erariali una procedura informatica (Doc.fa) che consente ai tecnici (ingegneri, architetti, geometri, agronomi, ecc.) di predisporre su dischetto l'aggiornamento delle posizioni catastali e consegnarlo all'ufficio, con una rendita catastale da loro direttamente proposta. L'ufficio entro 12 mesi può modificare la rendita proposta e notificarla al contribuente, che può presentare ricorso entro 60 giorni.*

Nei prossimi anni verrà realizzata una profonda riforma del sistema catastale, che prevede, tra l'altro, la revisione delle tariffe d'estimo sulla base dei valori effettivi del mercato immobiliare, la nuova determinazione delle zone censuarie ad opera del Ministero delle finanze, l'eventuale articolazione delle zone stesse in "microzone" ad opera dei comuni, la semplificazione dei criteri di classificazione degli immobili, la sostituzione dell'unità di misura in metri quadrati a quella dei vani catastali.

#### 5 – Fabbricati rurali

I proprietari dei fabbricati che hanno perduto le caratteristiche per essere considerati rurali (sono, ad esempio, diventati ville o casali utilizzati come seconda casa, ovvero immobili destinati ad attività produttive non agricole o commerciali) dovevano denunciarli al catasto dei fabbricati entro il 31 dicembre 2000.

I fabbricati rurali già realizzati ma non dichiarati al catasto terreni entro l'11 marzo 1998, data di entrata in vigore dell'apposito Regolamento, devono essere ora dichiarati al catasto dei fabbricati con le modalità previste per i fabbricati urbani, anche nel caso in cui presentano i requisiti per il riconoscimento della ruralità. Invece per i fabbricati rurali che sono stati denunciati al catasto terreni entro la predetta data provvede direttamente l'amministrazione al loro inserimento nel catasto dei fabbricati sulla base delle informazioni risultanti al catasto terreni. In occasione di eventuali, successivi trasferimenti di diritti, mutamento nello stato dei beni ovvero perdita dei requisiti di ruralità, i possessori saranno però tenuti ad aggiornare le operazioni di accatastamento.

Per tutti i fabbricati rurali denunciati in catasto successivamente all'11 marzo '98 l'amministrazione provvede inoltre ad attribuire la rendita catastale secondo i nuovi criteri di classamento. L'attribuzione della rendita non produce peraltro effetti automatici sull'imposizione fiscale. Infatti i fabbricati aventi i requisiti di ruralità, anche se inseriti nel catasto dei fabbricati, continuano a rimanere soggetti alle sole imposte connesse all'esercizio dell'attività agricola.

## 6 – Variazioni e volture

Chi ha l'obbligo di registrare un atto che trasferisce diritti reali sugli immobili o di presentare una dichiarazione di successione è tenuto, entro 30 giorni dalla registrazione, a presentare la domanda di voltura all'ufficio del territorio. La domanda consente la registrazione negli atti catastali del trasferimento della proprietà o del diritto reale.

Queste operazioni sono oggi semplificate, attraverso un apposito programma informatico ad uso dei notai.

Nel caso di variazioni di carattere oggettivo, e cioè che abbiano riguardato, in modo permanente, la tipologia, la consistenza o la destinazione d'uso dell'immobile, gli interessati sono tenuti a presentare apposita domanda entro il 31 gennaio successivo a quello di ultimazione dei lavori all'Ufficio del catasto, che provvede alla variazione dopo averla accertata, eventualmente attraverso un apposito sopralluogo.

### - Estratti dalle Leggi -

**Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514.**

*Art. 1* - E' disposta in tutta la Repubblica l'esecuzione a cura dello Stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico, allo scopo di:

- 1) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;
- 2) costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denominano nuovo Catasto edilizio urbano.

*Art. 2* - Alle operazioni di cui al precedente art. 1 provvede l'Amministrazione del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali secondo le disposizioni degli articoli seguenti.

*Art. 3* - L'accertamento generale degli immobili urbani e' fatto per unità immobiliare in base a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questo e' minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le società estere, da chi le rappresenta nella Repubblica:

Per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate

nel precedente comma, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati alle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del presente articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

*Art. 4* - Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo.

*Art. 5* - Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

*Art. 6* -  
(Omissis)

La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita.

Non sono soggetti a dichiarazione;

- a) i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni;

- b) i fabbricati costituenti le fortificazioni e le loro dipendenze;
- c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- d) i cimiteri con le loro dipendenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli articoli 13, 14, 15, e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929.

*Art. 7* - Oltre la dichiarazione di cui ai precedenti articoli 3 e 6, le persone ed enti di cui all'art. 3, devono presentare (omissis) una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1:200, dalla quale si rilevi anche l'ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private.

*(Omissis)*

Detta planimetria è esente da tassa di bollo.

*Art. 10* - La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.

*Art. 17* - Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente (omissis), allo scopo di tenere in evidenza (omissis) le mutazioni che avvengono:

*(Omissis)*

b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.

*(Omissis)*

*Art. 20* - Le persone e gli Enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicano mutazioni ai sensi dell'art. 17.

Nei casi di mutazioni che implicano variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatte su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato, in conformità alle norme di cui all'art. 7.

*Art. 28* - I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio Tecnico Erariale entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare.

Debbono del pari essere dichiarati, entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta.

La dichiarazione deve essere compilata per ciascuna unità immobiliare su apposita scheda fornita dall'Amministrazione dello Stato e deve essere corredata da una planimetria disegnata su modello fornito dalla stessa Amministrazione, in conformità delle norme di cui all'art. 7.

*(Omissis)*

*Art. 31* - Per le operazioni di formazione e di conservazione del nuovo catasto edilizio urbano i funzionari degli Uffici tecnici erariali, ed i componenti le Commissioni censuarie, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso scritto di almeno sette giorni.

*(Omissis)*

Estratto del Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 - Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

*Art. 40* (Unità immobiliare urbana) - Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente.

*Art. 57* (Modalità esecutive delle planimetrie)

- Le planimetrie da presentare insieme alle dichiarazioni a norma dell'art. 7 della legge devono essere disegnate ad inchiostro in scala 1:200 esclusivamente su fogli di carta millimetrica, di determinati tipi e formati, stampati dallo Stato e messi in vendita presso gli Uffici Tecnici Erariali, presso gli uffici dei Comuni e presso i rivenditori secondari di valori bollati

E' tollerato l'uso delle scale 1:100, ovvero 1:50.

Le planimetrie devono essere eseguite secondo le regole correnti dei disegni edili.

*(Omissis)*

#### **Estratto dell'articolo 15 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 Ottobre 1972, n. 650 - Perfezionamento e revisione del sistema catastale.**

*Art. 15* (Iscrizione nel catasto edilizio urbano delle aree scoperte e dei lastrici solari) - Ad integrazione e modifica di quanto è stabilito con la legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con decreto legge 8 aprile 1948, n. 514, e con il relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, nel catasto edilizio urbano verranno anche iscritti, con indicazione della sola superficie, i lastrici solari nonché le aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane.

Gli uni e le altre dovranno essere dichiarati dagli interessati con le medesime modalità stabilite per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane dalle norme di legge e di regolamento citate al comma precedente.



Resta valida la norma portata dall'articolo 51 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, circa il computo anche delle aree scoperte nella determinazione della consistenza delle unità immobiliari urbane.

Estratto dell'art. 4 della legge 17 febbraio 1985 n. 17, di conversione del Decreto Legge 19 dicembre 1984, n. 853.

*(Omissis)*

Art. 21 - Ai fini della iscrizione in catasto edilizio urbano delle unità immobiliari di nuova costruzione la scheda per la dichiarazione di cui all'art. 56 del Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, deve essere redatta conformemente al modello approvato con decreto del Ministro delle Finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale e deve contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche; essa deve essere sottoscritta anche dal tecnico che ha firmato l'allegata planimetria ai sensi dell'art. 57 dello stesso decreto.

**Estratto dell'Art. 2 della legge 24 marzo 1993 , n. 75, di conversione del Decreto Legge 23 gennaio 1993, n. 16.**

*(Omissis)*

1 - SEPTIES. Con decreto del Ministro delle Finanze, da emanare entro il 31 dicembre 1993 ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabiliti le condizioni, le modalità ed i termini per la presentazione e la registrazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, nonché delle volture in maniera automatica, e sono altresì stabiliti le procedure, i sistemi e le caratteristiche tecniche per la loro eventuale presentazione su supporto informatico o per via telematica. Le volture catastali dipendenti da atti civili, giudiziari od amministrativi soggetti a trascrizione che danno origine a mutazioni dei diritti censiti in catasto sono eseguite automaticamente mediante elaborazione elettronica dei dati contenuti nelle note di trascrizione presentate alle conservatorie dei registri immobiliari i cui servizi sono meccanizzati ai sensi della legge 27 febbraio 1985, n. 52.

**Estratto dell'art. 1 del Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701**

1 - Con provvedimento del direttore generale del Dipartimento del Territorio (omissis) viene fissata la data a partire dalla quale le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione (omissis) e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni (omissis), unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell'allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o

in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti.

2 - Le dichiarazioni di cui al comma 1, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti da uno dei soggetti che ha la titolarità dei diritti reali in beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale e particolare. Nelle stesse dichiarazioni sono riportati, per ciascuna unità immobiliare i dati di superficie espressi in metri quadrati, in conformati alle istruzioni dettate con il provvedimento di cui al comma 1.

*(Omissis).*

**ESTRATTO DELL'ART. 5 DEL D.M. DELLE FINANZE DEL 19 APRILE 1994, N. 701.**

1. Gli elaborati prodotti conformemente alle procedure informatiche fornite dal dipartimento del territorio hanno efficacia equivalente ai corrispondenti modelli cartacei vigenti o in uso alla data di presentazione dei relativi atti di aggiornamento.

2. I programmi o i supporti informatici di cui agli articoli 1, comma 7, 2, commi 2 e 5, 3 e 4, nonché gli aggiornamenti e le relative istruzioni, sono forniti gratuitamente dal dipartimento del Territorio ai consigli nazionali delle categorie professionali abilitate alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.