

IL CATASTO E L'ARCHIVIO CATASTALE

1. Generalità sul catasto.

Il catasto costituisce l'inventario del patrimonio edilizio nazionale (fabbricati, terreni, strade piazze, corsi d'acqua, laghi e litorali) presenti sul territorio nazionale ed è costituito dall'insieme di documenti, mappe ed atti che permettono l'individuazione della **localizzazione geografica estensione e consistenza**, della **qualità e delle caratteristiche** delle unità immobiliari, della **destinazione d'uso degli immobili** e dei **soggetti che sugli stessi esercitano determinati diritti reali**, tenendone aggiornate le variazioni.

E' la base per le imposizioni fiscali.

Gli atti del Catasto sono divisi per Comune, chiamato Comune censuario, che di norma coincide con il Comune amministrativo; tuttavia alcuni Comuni amministrativi sono divisi in due o più Comuni censuari, che prendono il nome di sezioni censuarie, dette anche sezioni a catasto separato. Il Catasto vigente è inoltre diviso in Nuovo Catasto Terreni e Nuovo

Catasto Edilizio Urbano. Nel primo, di massima, sono censiti i terreni ed i fabbricati rurali, nel secondo, i fabbricati urbani e le aree urbane (“enti urbani”).

1.1 Cenni storici ed istituzione del Catasto in Italia

- Già nell'**antica Roma**, gli aspetti urbanistici e di amministrazione del territorio erano già molto sviluppati, **il catasto costituiva un'istituzione di primaria importanza**; successivamente, con la caduta dell'Impero Romano e con l'avvento del Feudalesimo, cambia la struttura del diritto stesso e l'istituzione del Catasto cade in disuso. Essa verrà ripresa all'epoca dei Comuni e successivamente nei secoli XVII e XVIII con la nascita degli stati moderni.
- **Nell'Italia pre-unitaria** erano già presenti diverse organizzazioni catastali istituite nei diversi stati nei quali era suddivisa la penisola (Catasto Pontificio, Toscano, Parmense Napoletano ecc..) per un totale di 9 compartimenti catastali. Alcuni di questi Catasti erano basati su mappe rilevate in modo accurato come il **Catasto Teresiano istituito nel Regno Lombardo - Veneto** sotto la dominazione Austro Ungarica mentre altri erano basati su denunce di contribuenti, spesso non verificate. La caratteristica di questi Catasti era quella

di essere di **tipo descrittivo**, dove i fondi venivano rappresentati a vista e facevano riferimento a registri in cui venivano descritti i beni e mantenute aggiornate le variazioni.

In una situazione del genere, ci sono grandi problemi di omogeneità a causa di:

- **Diversi tipi di catasto:** alcuni erano geometrici e particellari, mentre altri con rilievo a vista;
- **Diversi metodi e strumenti di rilievo;**
- Diverse unità di misura;
- Diverse tipologie d'estimo;
- Diversa moneta

➤ **1860 - Con la formazione del Regno d'Italia**, il governo si trova a dover **unificare** ed integrare i diversi catasti esistenti in modo da rendere uniforme la tassazione dei beni immobili che precedentemente veniva attuata in modo differente nei diversi stati.

➤ **1864 - Con la “Legge per il conguaglio provvisorio” (L.14/07/1864 n.1831)** si cerca di equiparare l'imposta fondiaria su tutto il territorio del Regno d'Italia ma non si ottengono risultati soddisfacenti a causa dell'impossibilità di uniformare situazioni molto differenti ereditate dagli Stati Preunitari.

➤ **1865 – “Legge per l’unificazione dell’imposta sui fabbricati” (L.26/01/1865 n.2136).**

Detta legge prevede la tassazione dei fabbricati e di ogni altra costruzione stabile, in funzione del proprio reddito netto. Si tratta della condizione su cui si baserà la necessità della costituzione del Catasto Fabbricati Italiano;

➤ **1871 – R.D. 5/06/1871 n.267**, di attuazione dell’art.7 della Legge 11 agosto 1870 n.5784 **dispone la formazione del Catasto dei fabbricati nazionale**, in sostituzione di quelli eventualmente preesistenti nei vari stati che erano confluiti nel Regno.

➤ **1877 – Istituzione del Catasto Urbano (C.U.)**, Questo Catasto dei Fabbricati che era gestito dagli Uffici delle Imposte, era articolato per Comuni e si presentava con le seguenti caratteristiche:

- *Descrittivo*: descrizione e consistenza dell’immobile e delle aree annesse (es.”casa di tre piani con 12 vani e bottega al piano terra”);
- *Per singole proprietà*;
- *Globale*: senza suddivisione in unità immobiliari.

Inoltre conteneva;

- L'indicazione del reddito;
- Il riferimento ai precedenti catasti;
- L'intestazione dei proprietari o possessori

Gli atti erano costituiti da una tavola censuaria, dal registro delle partite e dalla matricola dei possessori, che per contenuti e finalità sono del tutto simili ai rispettivi atti del vigente catasto urbano. Per l'aspetto geometrico e l'identificazione su mappa degli edifici, si fa riferimento al Catasto terreni. Attualmente, questo Catasto è definito "Antico Catasto Urbano" e gli atti dimessi, sono tutt'ora custoditi presso gli Uffici Catastali oppure presso gli Archivi di Stato, costituendo documenti di interesse storico.

➤ **1886 - Legge n.3682 – "Legge Messedaglia" o "Legge della perequazione fondiaria"**. Il processo di istituzione del Catasto Italiano non è quindi immediato, e solo nel 1886, la Legge n.3682 ne **autorizza la formazione** e stabilisce le caratteristiche peculiari che dovrà avere:

- *Geometrico*: basato su rilievi topografici accurati;

- *Particellare*: basato sulla particella catastale come elemento continuo di un immobile avente le stesse caratteristiche (stesso Comune, proprietario, destinazione d'uso, qualità e rendita);
 - *Uniforme*: realizzato con gli stessi criteri per quanto riguarda il rilievo e l'attribuzione dei valori estimativi;
 - *Fondato sulla misura e sulla stima*: il rilievo e l'attribuzione dei valori ai terreni e ai fabbricati devono essere eseguiti secondo i criteri rigorosi di queste discipline;
- **1886 - Nasce Il Nuovo Catasto Geometrico Particellare** e vengono istituiti il **Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.)** che sostituisce i vecchi catasti preunitari, ed il **Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.)** che è l'evoluzione del Catasto Urbano del 1877.

1.2 Il Catasto Unico Italiano

- **Il Nuovo Catasto Geometrico Particellare, presenta le seguenti caratteristiche:**
- E' stato suddiviso in
 - Catasto terreni** (o rustico), che raccoglie tutti i suoli agricoli, quelli incolti, le strade, i laghi, i corsi d'acqua, le ferrovie e le tranvie in sede propria, e
 - Catasto Fabbricati** , che raccoglie tutti i fabbricati
 - **È di tipo geometrico particellare;**

- È basato su stima e misura in un sistema di classi e tariffe;
- Non è probatorio (non ha valore giuridico);

Per quanto riguarda l'aspetto fiscale, viene fissato un reddito imponibile per ettaro (tariffa) da determinare in base alla qualità di coltura e classi di produttività tipo e da applicare successivamente alle singole particelle.

- **1936 – Nascono gli uffici Tecnici Erariali (U.T.E.)** che sostituiscono gli Uffici Tecnici di Finanza e che dipendono dalla Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali;
- **1939 – R.D. 13 aprile 1939 n.652, convertito in Legge 11 agosto 1939 n.1249, “Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del reddito e formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano”.** Detto Catasto, ha lo scopo di sostituire il vecchio Catasto Edilizio Urbano. Il N.C.E.U. è *geometrico, per singole proprietà, NON globale* (*vengono denunciate le singole unità immobiliari urbane*).
- **1939 – SECONDA REVISIONE GENERALE DEL CATASTO (L.976/1939)**
Vengono introdotte importanti novità relativamente alle operazioni estimative:

- il bilancio aziendale non viene più determinato sulla base di aziende o particelle tipo astratte, ma su **aziende studio reali e ordinarie**.
- Viene considerato **reddito**, la somma tra **Reddito Dominicale** e **Reddito Agrario**

2. LE FASI DEL N.C.T.

La realizzazione del N.C.T. è stata quindi iniziata subito dopo l'emanazione delle Legge Messedaglia (dal 1886), ma le fasi con cui il catasto è realizzato sono state definite per legge solo nel 1931 con il Testo Unico sul Catasto (R.D. 1572/1931) e sono nell'ordine:

- **La formazione:** quando è stata raccolta la documentazione, sono state realizzate mappe e sono stati attribuiti i valori estimativi;
- **L'attivazione:** durante la quale la documentazione è stata resa nota (pubblicizzazione) e i possessori hanno potuto contestare eventuali decisioni;
- **La conservazione:** consistente nel continuo aggiornamento dei documenti e delle mappe e nella revisione periodica degli estimi.

2.1 LA FORMAZIONE DEL N.C.T.

La fase di formazione del Nuovo Catasto Terreni (ufficialmente ultimata nell'anno 1956) ha visto susseguirsi le seguenti operazioni:

1. OPERAZIONI PRELIMINARI: (trattate nella lezione precedente)

- **delimitazione;**
- **terminazione;**

2. OPERAZIONI DI RILIEVO TOPOGRAFICO: (trattate nella lezione precedente)

- **Triangolazione;**
- **Poligonazione e rilievo di dettaglio;**

- *Formazione delle mappe e calcolo delle superficie delle particelle.*

3. OPERAZIONI ESTIMATIVE:

- **Qualificazione;**

- **Classificazione;**

- **Classamento;**

- **Determinazione delle tariffe d'estimo.**

2.2. LE OPERAZIONI ESTIMATIVE

La prima operazione effettuata in fase di formazione di N.C.T. è stata la suddivisione del territorio nazionale in **300 circoli censuari**, ossia settori aventi condizioni economico-agrarie, topografiche e geologiche affini. All'interno di ogni circolo censuario sono stati poi definiti dei **Comuni Studio** espressivi delle **qualità di coltura predominanti nel circolo** ed eventualmente, dei **Comuni Sussidiari** per le qualità di coltura mancanti nel Comune studio. Nei comuni studio o sussidiari, vengono effettuate indagini e operazioni estimative accurate e diffuse, mentre negli altri Comuni del circolo censuario vengono effettuati collegamenti tra le qualità e le classi definite per confronto nei Comuni da Collegare. Sono presenti poi le **zone censuarie cioè particolari**

suddivisioni del territorio aventi caratteristiche uniformi in termini di qualificazione e classificazione. Di solito una zona censuaria coincide con un singolo Comune; in altri casi il Comune è ripartito in più zone censuarie.

2.2.1. QUALIFICAZIONE: individuazione delle varie tipologie di coltura presenti in ciascun Comune o zona censuaria distinti per tipo di qualità: di **suolo** (seminativo, prato, pascolo), **soprassuolo** (oliveto, castagneto da frutto, bosco ceduo) **mista o di suolo arborato** (prato arborato, seminativo arborato ecc..).

2.2.2. CLASSIFICAZIONE: consistente nella **suddivisione di ogni qualità di coltura in classi corrispondenti ai vari livelli di produttività.** Sulla base di questi dati viene compilato un quadro di classificazione del Comune (o della zona censuaria).

2.2.3 CLASSAMENTO: effettuata sul posto e consistente **nell'attribuzione ad ogni particella del territorio Comunale o zona censuaria, la qualità e la classe che le competono.** Le particelle sono classate attraverso il quadro di classificazione del Comune (o zona censuaria) secondo la coltura che si ha al momento del classamento e in condizioni di ordinaria e duratura coltivazione.

2.2.4 DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE DEGLI ESTIMI

La tariffa, è il reddito imponibile unitario, cioè per unità di superficie (ha o mq); in particolare, le vengono determinate relativamente ad ogni qualità e classe di ogni Comune o zona censuaria:

- la tariffa di **reddito dominicale**, cioè la parte dominicale del reddito annuo medio ordinario, per unità di superficie (ha o mq), al momento della formazione o della revisione;
- la tariffa di **reddito agrario**, cioè la somma media annua ordinaria dell'interesse del capitale di esercizio e del compenso al lavoro direttivo, per unità di superficie.

La determinazione delle tariffe viene fatta tramite analisi economiche su aziende studio ordinarie, scelte nel Comune studio (o sussidiario) in modo da rappresentare le qualità e le classi presenti. **L'attribuzione degli estimi infine consiste per ogni particella, nel moltiplicare la superficie per ciascuna delle due tariffe determinate.**

REDDITO AGRARIO: reddito soggetto ad imposta che viene attribuito a chi (proprietario, affittuario ecc..) utilizza un terreno agricolo, **ossia, il reddito dell'imprenditore nell'esercizio dell'impresa agricola.** E' stabilito dal Catasto in base al tipo di terreno e coltura ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

$$\mathbf{Ra = Stld + Ice}$$

Ra = reddito agrario

Stld = compenso per il lavoro direttivo

Ice = interesse sul capitale di esercizio

REDDITO DOMINICALE: reddito attribuito al possessore di un terreno agricolo, **ossia, la parte dominicale del reddito medio ordinario ritraibile dai terreni nell'esercizio delle attività agricole,**

al netto delle spese di conservazione del capitale. E' stabilito dal Catasto in base alla qualità di terreno suddivisa in classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

$$\mathbf{Rd = Plv - (Qagr + Sv + Sa + St + Ice + Qfond)}$$

Plv = produzione lorda vendibile

Qagr = quote sul capitale agrario

Sv = spese varie di produzione

Sa = salari

St = stipendi

Ice = interesse sul capitale di esercizio

Qfonf = quote sul capitale fondiario

2.3. ATTIVAZIONE DEL N.C.T.

Dopo i rilievi eseguiti in fase di formazione e le correzioni dovute alla pubblicazione, con la fase di attivazione **si procede al definitivo allestimento degli atti catastali.**

Gli atti del Catasto erano:

- **la mappa particellare;**
- **l'elenco o schedario delle particelle;**
- **il registro o schedario delle partite;**
- **la matricola o schedario dei possessori.**

2.3.1. LA MAPPA PARTICELLARE: organizzata in fogli numerati progressivamente e separatamente per ogni Comune. La rappresentazione unitaria di tutti i fogli di uno stesso Comune o di una stessa zona censuaria si chiama quadro di unione. (trattate nella lezione precedente)

2.3.2. L'ELENCO O SCHEDARIO DELLE PARTICELLE : riporta per ogni pagina, in ordine numerico progressivo e per ciascun foglio di mappa, tutte le particelle di un Comune o di una zona censuaria. Oltre al numero di mappa e dell'eventuale **subalterno** che identificano la particella, sono presenti anche le **caratteristiche censuarie della particella ed il numero di partita** a cui la particella afferisce nello schedario delle partite.

esempio di schedario delle particelle

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE. CATASTO TERRENI ELENCO IMMOBILI DEL GG/MM/AA				U. F. E. DI CAPOL. DI PROVINCIA		FOGLIO DI MAPPA		
				COMUNE	NOME COMUNE		PAG N°	3
PARTICELLA NUM SUB	SUPERFICIE HA A CA	CLASSAMENTO QUALITA' CL	A N	SIMBOLI	REDDITI		PARTITA	
					DOMINICALE	AGRIARIO		
STRAD	1 51 03	STRAD PUBB					5	
A	9 80	CIMITERO					178	
0	70 20	ACQUE ESENT					4	
1	88 50	FRUTTEIO	1		402.675	168.150	1043	
2	1 07 42	PASCOLO	2		16.113	8.594	892	
3	0	SOPPRESSO	A				0	
4	8 55	ENTE URBANO					1	
5	0	SOPPRESSO					0	
6	1 05 40	CAST FRUTTO	U		42.160	10.540	1488	
7	75 12	VIGNETO	2		150.240	135.216	2222	
8	9 70	FABB RURALE					1234	
9	50 00	SEMIN ARBOR	1		100.000	60.000	611	
10	50 00	SEMIN ARBOR	1	AC5	95.850	60.000	1462	
11	3 45 60	BOSCO CEDUO	2		48.384	17.280	1462	
12	15 30	FABB PROMIS					1	
12	2 9 75	PORZ RUR FP					664	
13	1 04 00	SEMINATIYO	2		171.700	114.400	1234	
14	2 03 00	SEMINATIYO	2	BA1	317.030	223.300	1234	
15	1 32 65	FRUTTEIO	2	A	504.070	232.158	1234	
16	8 46	CORTE	A				2	
17	40 42	SEMIN ARBOR	1	A	80.840	48.504	1234	
18	2 20	FABB RURALE	A				963	
19	0	SOPPRESSO	A				0	
20	15 60	CANNETO	U		17.940	6.240	1234	
21	1 50	FABB RURALE	A				735	
22	1 68 15	SEMINATIYO	3		176.558	151.335	1234	
23	9 80	INCOLT STER					735	
24	10 60	FABB RURALE	A				735	

242	1 36 45	SEMIN ARBOR	4		143.273	122.805	896
243	34 60	ORTO IRRIG	U A		287.180	114.180	1627
245	25 00	SEMIN ARBOR	1		50.000	50.000	1234
246	15 00	SEMIN ARBOR	1		30.000	18.000	2222
250	31 26	CANNETO	U		35.949	12.504	2158

TOTALI DEL FOGLIO 3		
PARTICELLE 244	SUBALTERNI 1	SUPERFICIE 78.56.28
REDDITO DOMINICALE 3.923.875		REDDITO AGRARIO 3.235.748

PARTICELLA NUM SUB	ANNOIAZIONI
3	UNITO AL NUM 11 DEL FOG 3
15	RIS. ATTI PASS. INTERM. NON ESIST.
15	RIS. ATTI PASS. INTERM. NON ESIST.
16	COMUNE AI NUM 18 21 DEL FOGLIO 3
18	CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 16 DEL FOGLIO 3
19	UNITO AL NUM 22 DEL FOG 3
21	CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 16 DEL FOGLIO 3
24	RURALITA' DA ACCERTARE
243	VIVAIIO PARIFICATO

2.3.2. REGISTRO O SCHEDARIO DELLE PARTITE: è strutturato in schede, ciascuna delle quali si riferisce ad una ditta. Ogni scheda è articolata in 3 parti:

- **parte A:** riporta l'intestazione della ditta, con il nominativo dell'intestato ed i suoi dati anagrafici e fiscali;
- **parte B:** elenca tutte le particelle che la ditta ha in carico o che ha avuto in carico e che poi ha scaricato; di ogni particella sono riportate tutte le caratteristiche censuarie ed i riferimenti alle variazioni ed alle mutazioni riportate nella parte C.
- **parte C:** dà informazioni relative alle note di voltura (mutazioni che provocano il carico o lo scarico delle particelle) e alle note di variazione (cambiamenti che subisce la particella) che hanno contraddistinto la storia della partita stessa.

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - CATASTO TERRENI -		UFFICIO TECNICO ERARIALE	PARTITA
		DI CAPOL. DI PROVINCIA	234
FOGLIO PARTITA DEL GG/MM/AA		COMUNE CENSUARIO	PAGINA
INTESATI	A SUPERFICIE	6.98.92	N°
PARTICELLE	B REDDITO (L)	1.318.138	
SUB	C REDDITO (A)	885.917	
NOME COMUNE			
A	INTESTAZIONE - TITOLO		CODICE FISCALE
- COGNOME NOME, NATO A COMUNE IL GG/MM/AA*			XXXXXXXXXXNXXNXXNXX
- COMPROPRIETARIO PER 1/2			
- COGNOME NOME NATA A NOME COMUNE IL GG/MM/AA*			XXXXXXXXXXNXXNXXNXX
- COMPROPRIETARIA PER 1/2			
- COGNOME NOME, EVENTUALI SPECIFICHE, USUFRUITUARIA GENERALE			
- COGNOME NOME, SPECIFICHE *PROPRIETARIO PER 1/2			

IDENTIFICATIVO			NUM. VARIANTE	REF. MUTAZIONE	SUPERFICIE HA . A . CA	QUALITÀ O DESTINAZIONE	CLASSE	- REDDITI - SIMBOLI DI DENOMINAZIONE - RISERVE - ANNOTAZIONI		
Foglio	NUMERO	SUP.								
3	7		1 A		17512	VIGNETO	2			
	B		* ALLA P. TA		N. 2222					
	13		1 A		970	FABB RURALE	2	RD=	0	RA= 0
	14		2 B		60400	SEMINATIVO	2	RD=	171.700	RA= 114.400
			1 A		20300	SEMINATIVO	2	RD=	317.030	RA= 223.300
	15		2 B		13265	FRUTTETO	2	BAI	RD= 504.070	RA= 232.138
								RIS. ATTI PASS. INTERN. NON ESIST.		
								ACCESA IN PARTITA 624		
	17		1 A		8042	SEMIN ARBOR	1 **			
	17		2 C		4042	SEMIN ARBOR	1	RD=	80.840	RA= 48.504
	19		1 A		815	PASCOLO	1			
			* ALLA P. TA		N. 0					
	20		1 A		1560	CANNETO	U	RD=	17.940	RA= 6.240
	22		1 A		16000	BOSCO CEDUI	1 **			
	22		2 D		16815	SEMINATIVO	3	RD=	176.558	RA= 151.335
	245		1 C		2200	SEMIN ARBOR	1	RD=	50.000	RA= 30.000
	246		1 C		1500	SEMIN ARBOR	1			
			* ALLA P. TA		N. 2222					

ANZIANTONE	PARTITA DI PROVENIENZA	NUMERO	DATA SCRITTURA IN ATTI	AVV. D. OPERAZIONE	PARTICELLE INTERESSATE E DESCRIZIONE DELLA VARIAZIONE QUVERO: ESTREMI DEL DOCUMENTO TRASLATIVO								
					NUMERO	DATA	URBANIZZATO F. SEMI DEL MOBILIT.	NIFICO	DATA	VOLUMI	NUMERO		
A			210170										
B	246	12374091174151	7253100372		COGNOME N.		XNNN	XXXNNNGGMMMA					1281
C	234	6284100404FRZ	F. 3 N. 17		(N. 17 N. 245 N. 246)			FRAZIONAMENTO					
D	234	158502058FRZ	(F. 3 N. 19 F. 3 N. 22)		(F. 3 N. 22)			VARIANZ CON PARTIC					

2.3.3. MATRICOLA O SCHEDARIO DEI POSSESSORI: consiste nell'elenco in ordine alfabetico di tutti i soggetti a cui sono intestate, singolarmente o collettivamente, delle partite. In esso sono riportati gli estremi anagrafici degli intestati, il loro codice fiscale ed il numero delle partite a cui afferiscono nello schedario delle partite.

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE. CATASTO TERRENI ELENCO INTESATATI DEL GG/MM/AA	U. I. E. DI COMUNE	CAPOL. DI PROVINCIA NOME COMUNE PAG N°		INDICE . DI RICERCA XXX
P E R S O N A F I S I C A	CODICE FISCALE	P A R T I E		
COGNOME NOME. EVENTUALI SPECIFICHE NAID IL GG. MM. AA IN NOME COMUNE	XXXXXXXNXXNXXNXXNXX	841	1163	

2.4. LE PARTITE CATASTALI

Tutte le particelle che sono intestate alla stessa ditta, sono raggruppate in un'unica partita.

La partita quindi non è altro che il complesso di : ***ditta più carico di particelle***

La ditta è costituita da uno o più intestati (persone fisiche o persone giuridiche) che sono titolari degli stessi diritti pro indiviso su tutte le particelle in carico nella partita.

*Le partite si distinguono in : **speciali e ordinarie. Le partite speciali sono le prime cinque , le altre sono ordinarie.***

Le partite speciali dl catasto meccanografico sono le seguenti:

Partita 1 : Aree di enti urbani e promiscui

Partita 2 : Accessori comuni ad enti rurali e ad enti rurali ed urbani;

Partita 3: Aree di fabbricati rurali, o urbani da accertare, divisi in subalterni

Partita 4: Acque esenti da estimo (acque pubbliche)

Partita 5: Strade Pubbliche

2.5. LA VISURA CATASTALE

 <small>ANNO LXXXV LEGG. 3.10.</small>	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CONSERVAZIONE DEI CATASTI - CATASTO FERRENI -	<small>mod. VCA</small> UFFICIO TECNICO ENERALE : MODENA COMUNE CENSUARIQ : DATA : 19/05/89 ORA : 09:03:05 NUMERO : 49 OPERATORE : M080L3				
CONSULTAZIONE PER PARTITA ATTUALE						
Partita n. : 5100						
TOTALI DI PARTITA						
Intestati : 2	Superficie : 02.58.67					
Particelle : 10	Reddito Dominicale : 729.642 (376,82)					
Subalterni : 0	Reddito Agrario : 517.020 (267,02)					
INFESTAZIONE - TITOLO						
. LEVDR	nato a CAVEZZO il 05/03/45 ; PROPRIETARIA PER 1/2	LPKSN450450398L				
. RINAL	nato a CAVEZZO il 15/01/39 ; PROPRIETARIO PER 1/2	RRLKCR39A150398X				
PARTICELLE						
IDENTIFICATIVO	P.TA	SUPERFICIE	RIS	REDDITO	REDDITO	
FBL	NUM	SUB VAR MUT PROV.	HA A CA QUALITA' CL ANN	DEDUZIONI	AGR.	
				DOM.		
2	105	2 A 2886	51.81 FRUTETO	1 BQC DOZR	288.381	107.751
	109	2 A 2886	1.21 FRUTETO	1 BQC DOZR	(146,91) 6.798	(55,45) 2.541
	110	2 A 2886	6.80 FABB RURALE		(3,51) 0	(1,31) 0
	111	2 A 2886	40 FABB RURALE		0	0
	112	2 A 2886	27 FABB RURALE		0	0
	116	2 A 2886	13.28 FRUTETO	1 BQC DOZR	74.625	27.488
	283	1 B	50.60 SEMIN ARBOR	1 A BQC DOZR	(36,54) 101.343	(14,40) 106.660
	284	1 B	24,54 SEMIN ARBOR	1 A BQC DOZR	(52,34) 48.956	(55,10) 51.534

COME ERA.....

3. Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Con la Legge 11 agosto 1939 n.1249, si ha un radicale cambiamento sia nel sistema di accertamento degli immobili urbani, che nelle modalità di determinazione del loro reddito imponibile come di evince chiaramente dai seguenti criteri fondamentali:

- L'accertamento generale degli immobili urbani è eseguito per **unità immobiliare** considerando tale ogni parte di immobile che , nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e atta a produrre un reddito proprio;
- Per la determinazione della **rendita** , le unità immobiliari di ciascun Comune o porzione di Comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in **categorie** e ciascuna categoria in **classi**;
- **La rendita catastale è la rendita media ordinariamente ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie.**

Quello configurato dalla suddetta legge è quindi un catasto per classi e tariffe, analogo a quello formato per i terreni in base alla citata Legge di perequazione fondiaria del 1° marzo 1886 n.3682

L'oggetto dell'accertamento così come dispone l'art.1 della Legge istitutiva del N.C.E.U. è l'esecuzione a cura dello Stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto Rustico, allo scopo di :

- Accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;
- Costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina “ nuovo catasto edilizio urbano”.

La stessa Legge, nell'articolo 4. precisa inoltre che “ ***si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costruite, diversi dai fabbricati rurali***” e che “***sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo***”. Viene chiarito inoltre nell'articolo 38 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con D.P.R. n.1142/1949, che sono soggetti all'accertamento tutti i fabbricati e le costruzioni stabili definiti come nell'articolo 4 sopra menzionato ad esclusione dei fabbricati rurali e dei fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli articoli 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranenze 11 febbraio 1929.

La definizione di **Unità immobiliare** data dalla legge istitutiva del N.C.E.U., è stata interpretata e completata come segue dall'art.40 del Regolamento: “***Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato o insieme di fabbricati che appartengono allo***

stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente". Detta definizione ha esteso il concetto a tutti i casi possibili di unità immobiliari, dato che, come si è già avvertito, l'unità immobiliare può essere costituita sia da un fabbricato intero (convitto, scuola ecc..) che da una porzione di fabbricato (appartamento, bottega ecc..) sia da un insieme di fabbricati (ospedale, opificio ecc..). la nuova formulazione ha introdotto inoltre il concetto di appartenenza allo stesso proprietario. In definitiva, l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, un intero fabbricato o un gruppo di fabbricati ovvero da un'area suscettibile di autonomia funzionale e di redditività.

3.1 La formazione del N.C.E.U.

Le operazioni che si sono rese necessarie per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano possono raggrupparsi come segue:

- *La formazione*: quando è stata raccolta la documentazione, sono state realizzate mappe e sono stati attribuiti i valori estimativi;
- *L'attivazione*: durante la quale la documentazione è stata resa nota (pubblicizzazione) e i possessori hanno potuto contestare eventuali decisioni;
- *La conservazione*: consistente nel continuo aggiornamento dei documenti e delle mappe e nella revisione periodica degli estimi.

A differenza del N.C.T., il catasto urbano è stato formato su dichiarazione di parte. **La dichiarazione**, da effettuare su uno specifico stampato prodotto dall'Amministrazione, doveva contenere le seguenti indicazioni:

- *Ubicazione e genere della costruzione;*
- *Nome, cognome e paternità del proprietario e degli altri soggetti titolari di diritti reali;*
- *Provenienza del possesso;*
- *Consistenza in vani, piani, mq, mc, a seconda della destinazione dell'unità immobiliare;*
- *Aree scoperte ed altre dipendenze annesse;*
- *Servizi di cui l'unità è dotata;*
- *Il nome dell'eventuale inquilino;*
- *L'esenzione dall'imposta fabbricati della quale l'unità fruiva.*

Oltre alla dichiarazione, la proprietà doveva produrre una pianta planimetrica, in scala normalmente 1:200, firmata da un tecnico.

Sulla base delle suddette dichiarazioni, l'Amministrazione ha effettuato tutte le necessarie operazioni, sopralluogo d'ufficio, per accertare le rendite. Durante le operazioni hanno formato oggetto di rilevamento anche le unità immobiliari che non siano state dichiarate dalla parte.

- *Seguono modelli esplicativi-*