



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania

**Incontri di preparazione agli esami di abilitazione
2^a Sessione 2020**

Formazione, Attivazione e Conservazione del CATASTO

30 Ottobre 2020

Relatore:
Giuseppe D'Urso



COSA E' IL CATASTO

- ✓ **l'inventario** dei **beni immobili** esistenti sul territorio nazionale
- ✓ è la **base per le imposizioni fiscali**
- ✓ **conserva le informazioni** relative:
 - ❖ all'individuazione univoca del bene
 - ❖ all'estensione e consistenza
 - ❖ alla destinazione d'uso del bene
 - ❖ al grado di produttività e relativi redditi
 - ❖ ai possessori e ai titolari di altri diritti reali



FINALITA' DEL CATASTO

- ✓ **Accertamento della proprietà immobiliare** con la gestione delle sue mutazioni
- ✓ **Perequazione fiscale** da attuare attraverso la determinazione, per ciascuna particella, di specifiche rendite che ne rappresentino le principali caratteristiche

*Inoltre, nel tempo, il Catasto ha fornito una importante **base cartografica** per scopi civili:*

*«**Individua gli immobili nelle compravendite, nelle operazioni ipotecarie e nell'elaborazione degli strumenti urbanistici**»*



ORIGINE DEL CATASTO

- Prima dell'unità d'Italia si contavano fino a **22 diversi catasti**, espressione della polverizzazione politica della penisola.
- Da un lato, **gli immobili erano identificati sulla base di misurazioni** effettuate sul terreno da periti catastali che garantivano l'imparzialità dell'operazione (catasti geometrici-particellari), dall'altro lato, **gli immobili erano descritti da una denuncia presentata dai possessori**, con tutta la soggettività del caso (catasti descrittivi).
- Il **catasto moderno** inizia nel **1886** con la "**legge Messedaglia**" che sancì l'uso per tutto il territorio nazionale di un catasto geometrico "particellare" (basato su quello in uso nel regno di Sardegna). Il catasto terreni entra in conservazione nel 1956



IL CATASTO NELLA LEGGE FONDAMENTALE

L'articolo 1 della Legge Fondamentale del 1886 definisce il Catasto Italiano

➤ **catasto geometrico particellare**

❑ il Catasto basa l'identificazione dei beni immobili su mappe fondate sul rilievo topografico volto alla determinazione di ciascuna **particella**:

«una porzione continua di terreno situata in un solo Comune, appartenente ad un unico possessore, assoggettata ad un'unica specie di coltura (qualità), con uniforme grado di produttività (classe)»

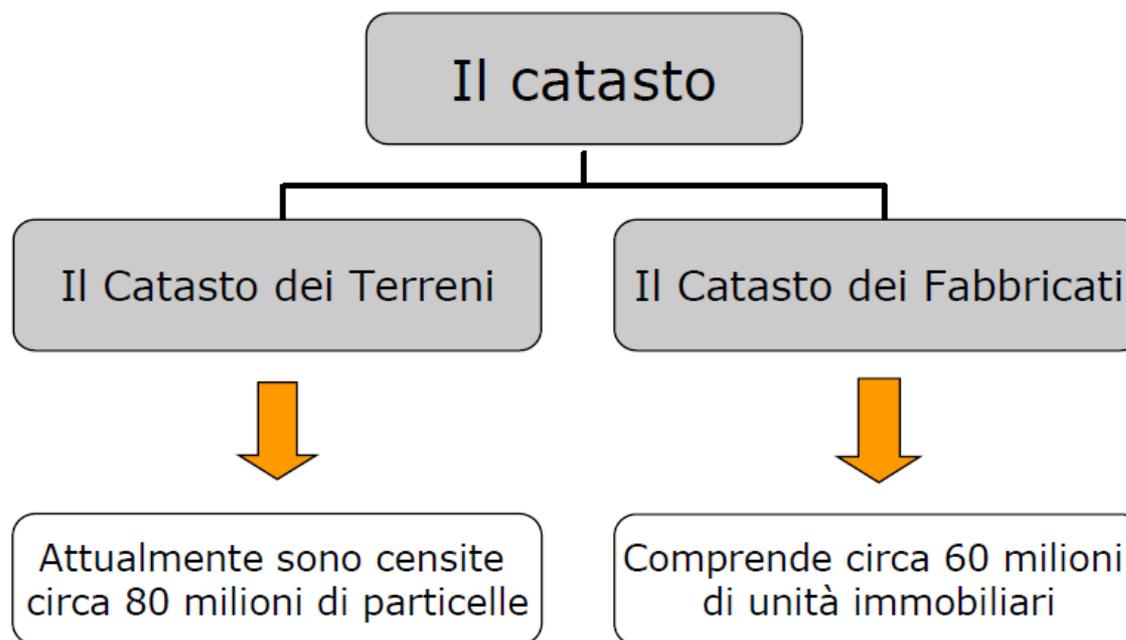
➤ **fondato sulla misura e sulla stima**

➤ **non probatorio**

❑ il catasto non certifica i diritti reali sugli immobili (es. la proprietà)

ARTICOLAZIONE DEL CATASTO

Il Catasto è articolato in due sezioni complementari





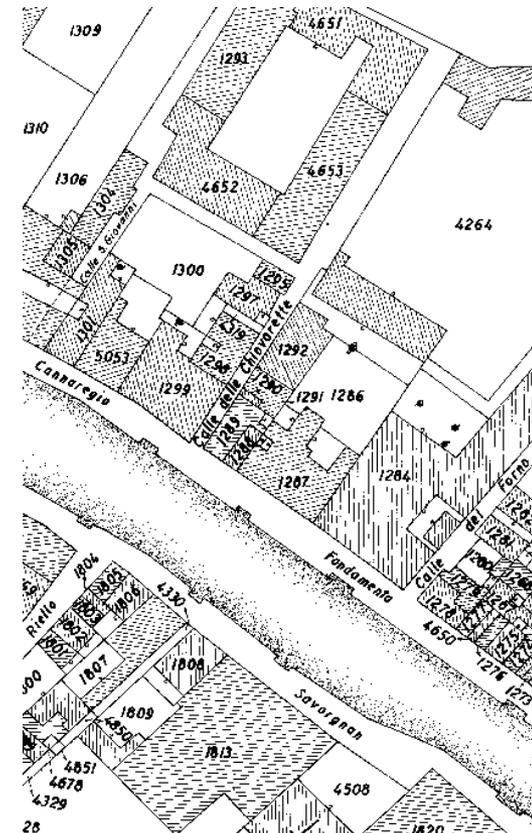
IL CATASTO DEI TERRENI

L'articolo 1 della Legge Fondamentale del 1886 definisce il Catasto Italiano

- **Il Catasto dei Terreni è stato istituito con la Legge fondamentale nel 1886. Esso inventaria:**
 - tutti i suoli agricoli
 - i fabbricati rurali al loro servizio
 - i terreni incolti
 - le strade pubbliche e le acque esenti da estimo
 - **Per mezzo delle mappe, il Catasto terreni offre una rappresentazione cartografica completa del territorio nazionale**
-
-

LA STRUTTURA DEL CATASTO DEI TERRENI

- ❖ Il Catasto Terreni censisce le particelle catastali riportate su fogli di mappa
- ❖ Le principali informazioni riguardano:
 - ✓ la superficie
 - ✓ la ditta intestataria
 - ✓ le caratteristiche economiche (tipo di coltura e livelli di redditività che fornisce)



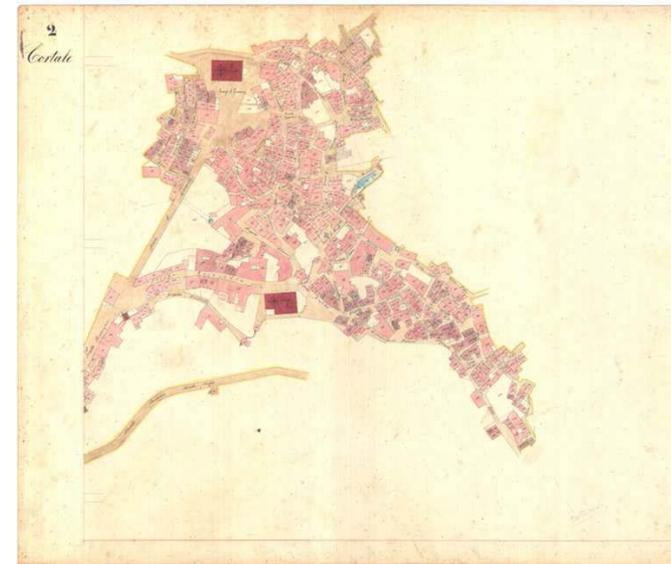


LA STRUTTURA DEL CATASTO DEI TERRENI

- ❖ Le caratteristiche economiche sono strumentali alla stima del Reddito Imponibile, ovvero la **base imponibile** fiscale
 - ❖ Nel Catasto Terreni, **il Reddito Imponibile si compone di due parti:**
 - ✓ Il **Reddito Dominicale**: è il reddito attribuibile alla **proprietà**
 - ✓ Il **Reddito Agrario**: è il reddito attribuibile all'**imprenditore agricolo**
-
-

LA CARTOGRAFIA CATASTALE

- La cartografia catastale è concepita, fin dalla sua ideazione, come una struttura di dati geometrici da tenersi costantemente aggiornata ed allineata con le informazioni contenute negli archivi censuari.
- Il sistema cartografico del catasto risulta oggi completo, e relativamente omogeneo, sull'intero territorio nazionale;
- E' basato su cartografia a grande scala e gestito completamente in formato vettoriale.
- La particella di Catasto terreni (C.T.) é una porzione continua di terreno, posta in un solo Comune, appartenente ad un unico possessore ed assoggettata ad un'unica specie di coltura (qualità) con uniforme grado di produttività (classe).



LE MAPPE (LA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE)

- La mappa particellare è un **documento cartografico** composto da più fogli numerati nel quale è rappresentato il territorio comunale
- Sulle **mappe** vengono rappresentate tutte le **particelle catastali**, i punti trigonometrici, i **particolari topografici**
- I **fogli di mappa** sono in genere in scala **1/2.000** e vengono tutti riuniti in un unico quadro d'unione in genere realizzato in scala **1/25.000**





AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

- A partire dagli anni '60-'70, l'aggiornamento “**ordinario**” della cartografia catastale viene eseguito utilizzando le informazioni geometriche contenute in specifici atti tecnici denominati “**Tipo di Frazionamento**” e “**Tipo mappale**”, presentati al catasto dai professionisti abilitati.
- **Tipo di Frazionamento**: documento tecnico che **individua la porzione di territorio sulla quale si intendono trasferire i diritti reali**; riporta le nuove linee dividendi (linee confine) su di un estratto autentico della mappa catastale.
- **Tipo mappale**: documento tecnico per la **denuncia al catasto del cambiamento della qualità dei terreni a seguito di edificazione**; viene predisposto su di un estratto autentico della mappa catastale.

DIGITALIZZAZIONE DELLE MAPPE CATASTALI

- **Alla fine degli anni '70**, viene avviata l'imponente opera di **digitalizzazione delle mappe catastali**, acquisendo le informazioni geometriche direttamente dalla “matrice trasparente” della mappa mediante l'impiego di “tavoli digitalizzatori”.
- Nasce nel **1989**, preceduto dalla diffusione della circolare n. 2/1988, dettante le norme guida per il corretto uso del software, **la procedura PREGEO**.
- **PREGEO**: (**PRE**trattamento atti **GEO**metrici) è un software che permette ai tecnici professionisti abilitati (agrotecnici, architetti, dottori agronomi e forestali, geometri, ingegneri, periti agrari, periti edili) di **eseguire gli aggiornamenti cartografici e censuari** relativi al catasto terreni.



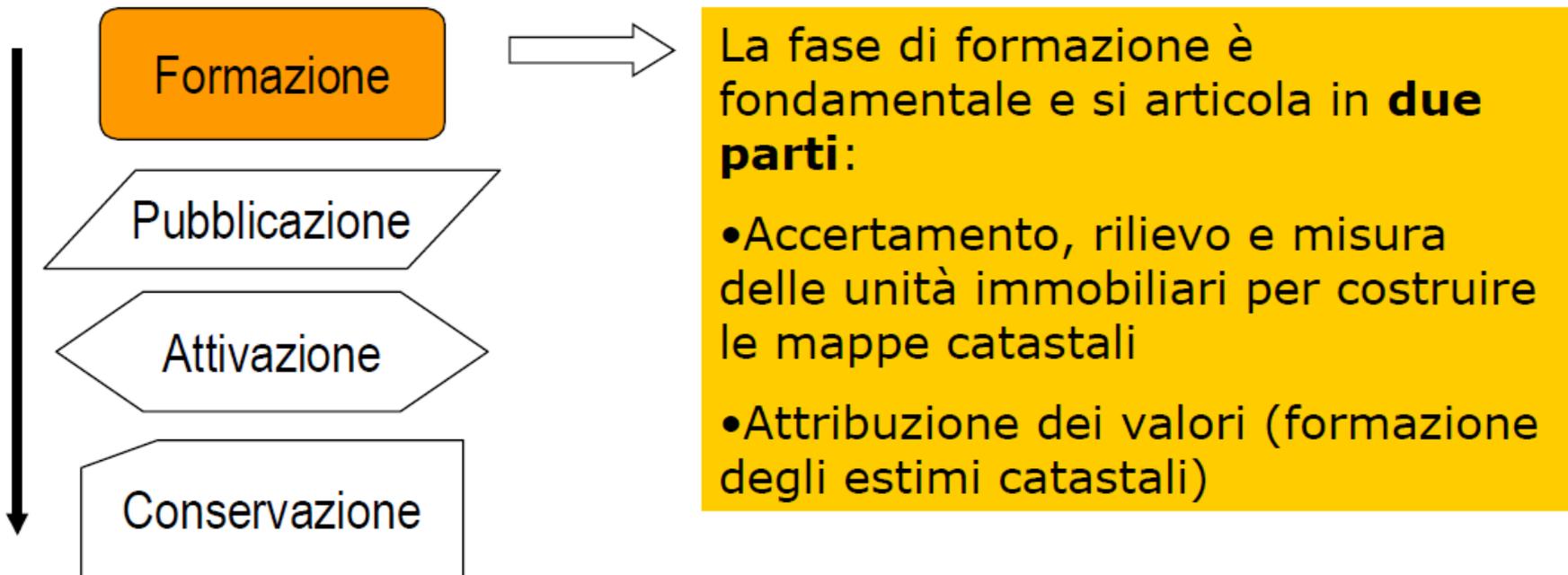
IL CATASTO DEI FABBRICATI

- ❖ Il Catasto dei fabbricati **inventaria tutte le costruzioni urbane**
- ❖ nasce nel **1939** (L.11/08/1939 n°1249) ed **entra in funzione nel 1962** come inventario di tutte le costruzioni sia urbane (a partire dal 1939) sia rurali (a partire dal 1994).
- ❖ L'unità di misura di riferimento è l'**unità immobiliare urbana (u.i.u.)**:

«una **porzione** di fabbricato (appartamento, garage, ufficio) oppure un **intero fabbricato** (scuola, villetta) od un **insieme di fabbricati** (ospedale, industria) **nello stato in cui si trova, e di per se stesso utile e atto a produrre un reddito**» (DM 2 gennaio 1998)

LE FASI DI REALIZZAZIONE DEL CATASTO DEI FABBRICATI

Le fasi di realizzazione e gestione del Catasto dei Fabbricati sono quattro (L. 1249/1939)

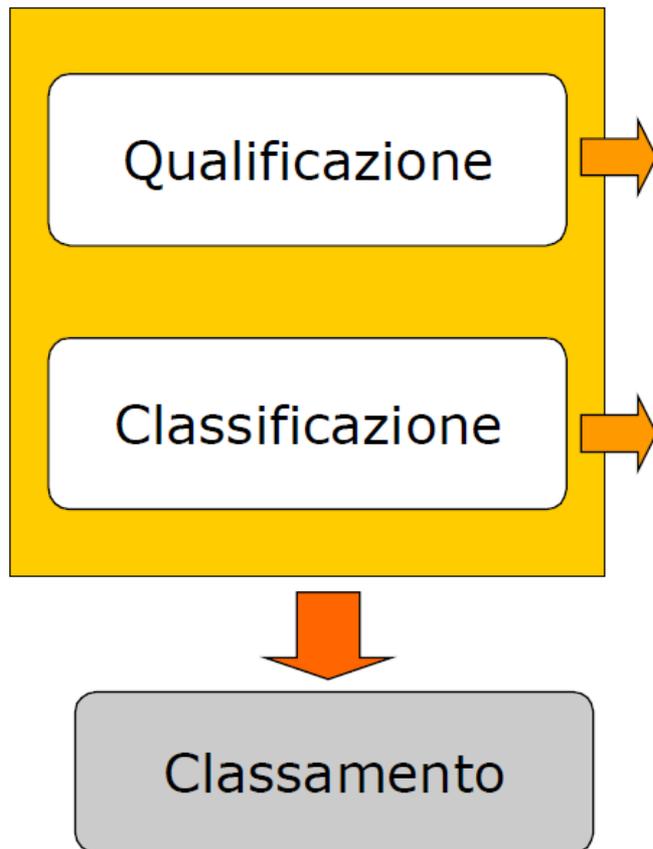




LA FORMAZIONE

- La prima fase del processo ha come obiettivo la **definizione** in diverse fasi **delle basi imponibili** (valori di reddito) per ogni u.i.u (*unità immobiliare urbana*)
- La **tariffa d'estimo** esprime, per unità di consistenza, la capacità reddituale di un bene immobile a fini fiscali
- Le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono per **zone censuarie, parti del territorio con caratteristiche uniformi** dal punto di vista ambientale, urbanistico, socioeconomico e del mercato immobiliare
- In ogni zona censuaria si procede alle fasi di **qualificazione, classificazione e classamento**

QUALIFICAZIONE E CLASSAMENTO



- La **QUALIFICAZIONE** distingue le u.i.u. a seconda della destinazione ordinaria e Permanente
 - le u.i.u. vengono divise in **gruppi e categorie**
- La **CLASSIFICAZIONE** distingue all'interno di ogni categoria diverse classi di redditività
 - le u.i.u. vengono divise in **classi** a seconda della capacità **di reddito**
- Il **CLASSAMENTO** attribuisce ad ogni u.i.u. la rispettiva categoria e classe



LA QUALIFICAZIONE: I GRUPPI DI IMMOBILI



Le unità immobiliari urbane, in base alla destinazione, sono classificate in gruppi distinti per categorie:

A: Immobili usati per abitazione ordinaria o assimilabili;

B: Immobili usati come alloggi collettivi a destinazione pubblica (Collegi, alberghi);

C: Immobili usati per attività commerciali;

D: Immobili usati per destinazione speciale – uso produttivo (cinema, teatri, opifici, ecc.) la cui rendita è stimata caso per caso dall’Agenzia delle Entrate;

E: Immobili destinati ad uso particolare (immobili adibiti all’esercizio pubblico dei culti, oppure ad esigenze pubbliche, ecc) la cui rendita è stimata caso per caso dall’Agenzia delle Entrate;

F: Aree urbane, unità collabenti, unità in corso di costruzione, unità in corso di definizione, lastrici solari.



GRUPPI E CATEGORIE

All'interno dei gruppi A (abitazioni) e C (uso commerciale) sono comprese varie categorie

CAT.	TIPOLOGIA
A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale (non più attribuibile)
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

CAT.	TIPOLOGIA
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte

Il gruppo B individua le categorie proprie delle unità immobiliari adibite ad usi collettivi

CAT.	TIPOLOGIA
B/1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, caserme
B/2	Case di cura e ospedali
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	Magazzini sotterranei per deposito derrate



LA CLASSIFICAZIONE

- La **classificazione** prevede che ogni categoria a destinazione ordinaria (A, B, C) sia suddivisa in classi, in funzione della **capacità di generare Reddito**
 - non esiste un numero prestabilito di classi. **La prima classe è quella che comprende gli immobili a minore produttività**

- La **capacità reddituale** di un bene viene stimata in funzione delle sue **caratteristiche posizionali**
 - gli immobili localizzati in aree apprezzate dal mercato avranno una classe più elevata mentre la classe più bassa è indicatore di una localizzazione periferica



IL CLASSAMENTO

- Le operazioni di qualificazione e classificazione consentono di determinare, per ogni zona censuaria, un **quadro di categorie e classi**
- Per ogni categoria e classe si stabilisce un'**unità immobiliare tipo** che rappresenta il termine di confronto nella fase di classamento
- La fase di classamento prevede che ad ogni u.i.u. venga **assegnata la categoria e la classe** attraverso la comparazione con l'unità immobiliare tipo



LE TARIFFE D'ESTIMO: IL REDDITO IMPONIBILE

Per gli immobili compresi nei gruppi A, B e C, dopo la determinazione delle categorie e delle classi, si procede ad attribuire la tariffa d'estimo sulla base della stima del reddito imponibile:

$$\text{Reddito imponibile} = RL - (Q + Sa + Sf + I)$$

dove: Q= quote di reintegrazione e di manutenzione

Sa= Spese di assicurazione

Sf e I = Sfitti e inesigibilità

Nel caso di beni immobili compresi nei gruppi D ed E, si procede per stima diretta



LA RENDITA CATASTALE

E' il valore fiscale attribuito ad un immobile in base alle tariffe d'estimo

- Le tariffe d'estimo sono riferite alla redditività dei terreni e dei fabbricati e vengono determinate, per ogni comune, in base alle zone censuarie dove è situato l'immobile.
- **La rendita catastale si ottiene moltiplicando la tariffa per la consistenza dell'immobile.**
- Per tener conto del costo della vita, le rendite catastali **possono essere rivalutate**, ossia aumentate di una determinata percentuale, incrementando così la base per l'applicazione delle imposte.

Gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio determinano le tariffe d'estimo di ogni immobile in base alle seguenti caratteristiche:

- **comune** dove è situato;
- **zona censuaria** in cui è ubicato (che per i comuni medio piccoli, in genere, è una sola e più di una per le città più grandi);
- **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);
- **classe** in cui può essere inquadrato.



DAL REDDITO IMPONIBILE ALLA RENDITA CATASTALE

Il calcolo della rendita catastale di un'unità immobiliare, ovvero il reddito medio ordinario ritraibile, si ottiene come segue:

Tariffa d'estimo x consistenza

La misura della consistenza è individuata in ragione della funzione dell'unità immobiliare:

- per la residenza si utilizza il **vano utile**
- per i fabbricati del **gruppo B** si utilizza il **metro cubo**
- per gli immobili che appartengono al gruppo C la misura fa riferimento al **metro quadrato**



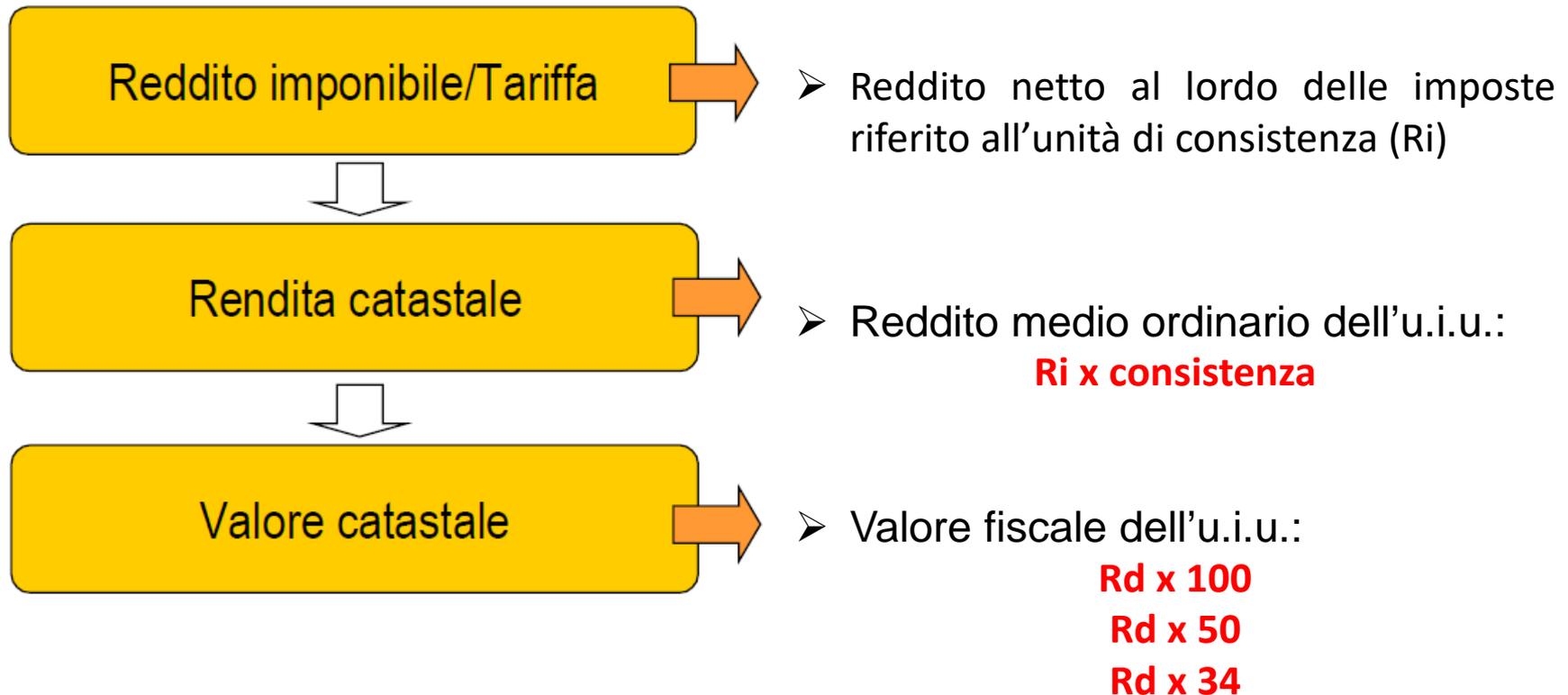
DALLA RENDITA AI VALORI

Il passaggio dalle **rendite** (valori di reddito) ai **valori catastali** (valori che esprimono il valore del patrimonio) si ottiene attraverso opportuni coefficienti:

- **160** per il **gruppo A** (abitazioni e uffici) e **C** (magazzini e laboratori)
- **50** per la **categoria A10** e il **gruppo D**
- **140** per gli uffici pubblici (categorie **B**)
- **34** per gli immobili a **destinazione commerciale (C1)**

Si tratta di un procedimento per capitalizzazione che impiega diversi **saggi legali di fruttuosità** (1% per le abitazioni, 2% per gli uffici e 3% per i negozi)

QUADRO DI SINTESI





LA FISCALITÀ IMMOBILIARE: LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI URBANI

☐ ***Imposte sul reddito***

- IRPEF (Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche)
- IRPEG (Imposta sui Redditi delle Persone Giuridiche)

☐ ***Imposte patrimoniali***

- IMU (Imposta Municipale Unica)

☐ ***Imposte sui trasferimenti o locazioni***

- Imposta di registro
- Imposta ipotecaria
- Imposta catastale
- IVA

ACCATASTAMENTO DI NUOVI FABBRICATI – VARIAZIONI

LA PROCEDURA DOCFA

La procedura “DOCFA” (**DO**cumenti **C**atasto dei **FA**bbricati)

- istituita con D.M. n° 701/94, entra in vigore il 1° Gennaio 1996
- permette l'**accatastamento di nuovi fabbricati** e le **variazioni di fabbricati** esistenti
- offre al tecnico professionista la **possibilità di proporre il classamento delle unità immobiliari**, vale a dire assegnare Categoria, Classe, Consistenza e Rendita catastale da confrontare con il classamento automatico fornito dalla procedura stessa, che utilizza parametri stabiliti dall'Amministrazione, basati su caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati (solo per le categorie ordinarie A, B e C).



I professionisti possono presentare il documento di aggiornamento catastale, per via telematica, **proponendo la rendita** da attribuire all'immobile.

L'Agenzia delle Entrate può eseguire ulteriori **controlli** sulla rendita attribuita e **rettificare** la stessa entro un anno.



Decorso questo periodo di tempo, la rendita catastale si **consolida**



IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

IDENTIFICAZIONE

- la zona censuaria
- il foglio di mappa
- il numero di mappale
- il subalterno

VALORE

- la consistenza
 - la tariffa d'estimo (o reddito imponibile catastale)
-
-



VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE

Presso gli **Uffici Provinciali/Territorio** è possibile richiedere le visure ed i certificati catastali

<https://sister.agenziaentrate.gov.it>

La **visura catastale** è la **consultazione degli atti** e dei documenti **catastali**

La visura **permette di acquisire**:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati)
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili
- i dati grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie)
- gli atti di aggiornamento catastale
- può essere richiesta da un soggetto terzo

La **planimetria catastale** (o piantina catastale) è la **rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni di una data unità immobiliare** (Appartamento, Ufficio, Negozio, Garage, ecc...).

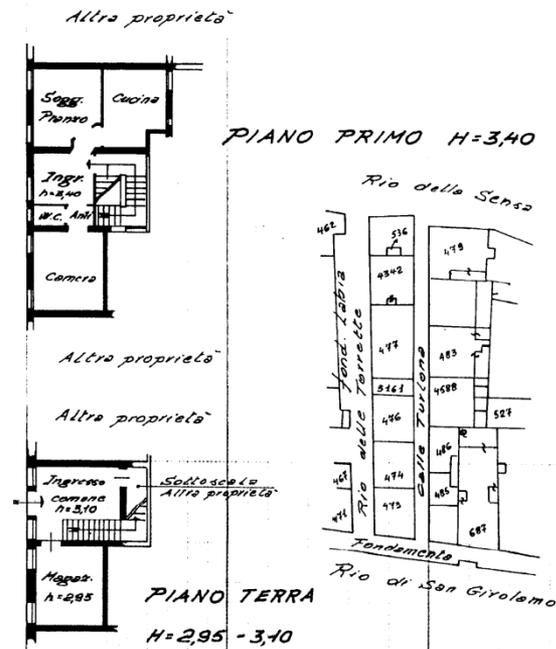
- La planimetria catastale aggiornata, è diventata oggi un **certificato importante**, essenziale ed **obbligatorio per la stipula di atti notarili** sin dal 1/7/2010 (Decreto Legge N° 78 del 2010), dove gli intestatari dichiarino che la planimetria catastale attualmente in vigore al catasto è conforme allo stato dei luoghi.
- La planimetria catastale **può essere richiesta da un avente titolo** (proprietario, comproprietario, erede) o da un suo delegato.

UN ESEMPIO



Appartamento localizzato a Cannaregio:

- Unità immobiliare **categoria A/3** (abitazioni economiche)
- **Classe 2** (non presenta un elevato livello di redditività, infatti è localizzato in una zona semicentrale)
- L'immobile è formato da **5 vani**



UNITA' IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO							DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI								
Progr.	OP.	Sez.	Foglio	Numero	Sub.Prov	Sub.Def.	Ubicazione		ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita £	Rendita €
1	V	VE	12	485		3	CANNAREGIO - CALI		001	A03	2	5		1.122.000	579,46

Foglio di mappa catastale

Zona, categoria e classe

Consistenza

Rendita: (Ri/Tariffa x consistenza)



GRAZIE PER L'ATTENZIONE
