



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania

**Incontri di preparazione agli esami di abilitazione
1^a Sessione 2023**

Formazione, Attivazione e Conservazione del CATASTO

23 Giugno 2023

Relatore: Ing. Corrado Arangio



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 diritti reali**
- Il Catasto è quindi un organo cartografico ufficiale dello Stato, dotato di una importante banca dati cartografica consultabile per scopi civilistici

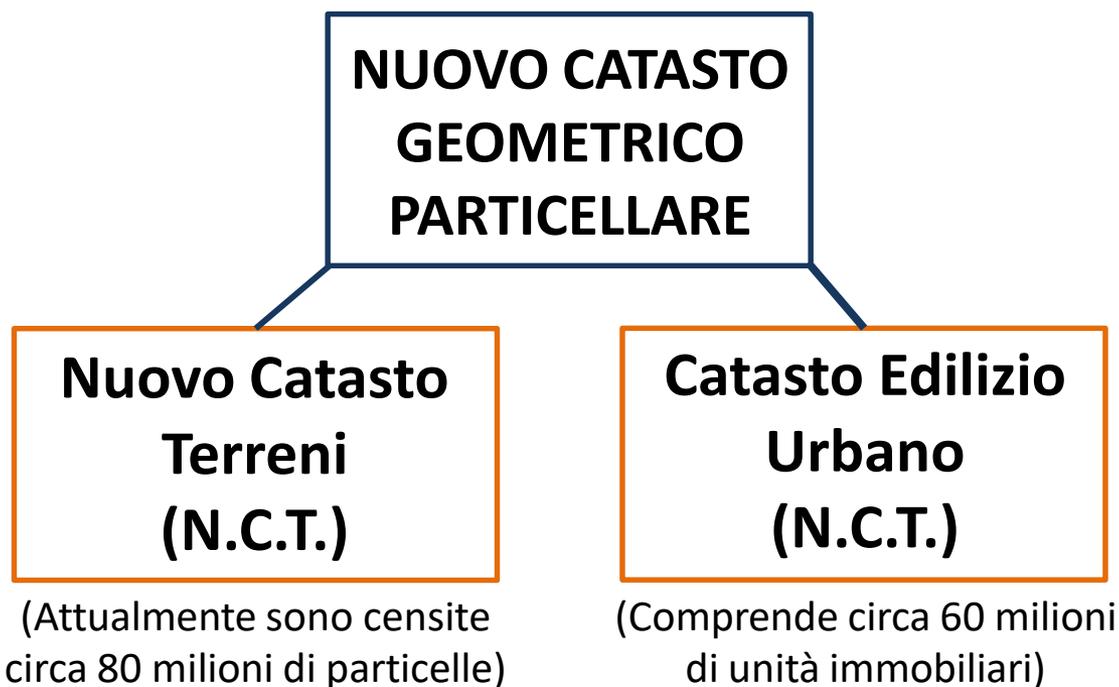


FINALITA' DEL CATASTO

- ✓ **Finalità giuridiche:** Accertamento della proprietà immobiliare con la gestione delle sue mutazioni;
- ✓ **Finalità pubbliche:** è lo strumento per l'espropriazione per pubblica utilità;
- ✓ **Finalità civili:** individua il bene ai fini ipotecari
- ✓ **Finalità fiscali:** mediante **Perequazione fiscale** attraverso l'accertamento e la determinazione della rendita di ogni proprietà immobiliare.

ORIGINE ED ARTICOLAZIONE DEL CATASTO

- Il **Catasto Italiano** nacque nel **1886** con la “**legge Messedaglia**” che sancì l’uso per tutto il territorio nazionale di un catasto geometrico “particellare”.





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**

➤ **Nuovo Catasto Terreni**

- basato sulla misura e sulla stima, ad ogni particella è attribuita qualità e classe e vengono calcolate le rendite (tariffe di estimo, qualità della coltura e classe di produttività)

➤ **Catasto Edilizio Urbano**

- il catasto non certifica i diritti reali sugli immobili (es. la proprietà) ossia non è probatorio

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

- ❖ Nel **1956**, dopo 70 anni dalla istituzione, il Nuovo Catasto Terreni entra in conservazione



ISTITUZIONE

Le particelle venivano esclusivamente registrate ed assegnato loro un valore

CONSERVAZIONE

Atti di aggiornamento delle variazioni soggettive ed oggettive



AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

- **Variazioni Soggettive:** variazioni relative ai soggetti intestatari del bene;
Aggiornamenti dovuti in caso di passaggi di proprietà o atti di compravendita e simili. In taluni casi il Notaio mediante nota di trascrizione da modello unico provvederà ad aggiornare le intestazioni; oppure ancora in caso di decesso di un intestatario risulterà necessario aggiornare gli intestati tramite domanda di Voltura
- **Variazioni Oggettive:** Riguardano mutazioni nello stato e nei redditi dei beni catastali;
Possono riguardare mutazioni nello stato e nei redditi dei beni catastali (ad. es. variazioni a seguito di frazionamento o cambio d'uso oppure ancora ampliamenti, in conseguenza dei quali risulta necessario aggiornare la Banca Dati censuaria e geometrica (tramite PREGEO che permette l'aggiornamento contemporaneo di Unità Immobiliare e mappa catastale).



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, recante le linee 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.

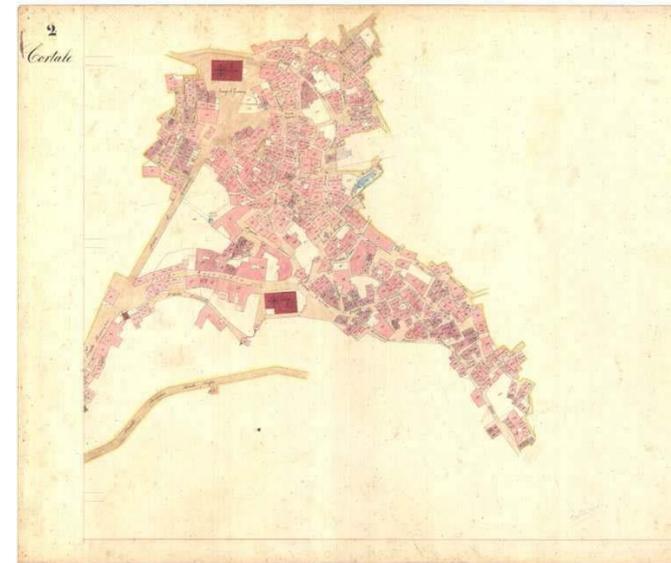


LA STRUTTURA DEL CATASTO DEI TERRENI

- ❖ 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 quella parte di **reddito** attribuibile alla **proprietà** (si calcola moltiplicando la tariffa del reddito dominicale per la superficie della particella)
 - ✓ Il **Reddito Agrario**: è quella parte di reddito attribuibile all'**imprenditore agricolo** (si calcola moltiplicando la tariffa del reddito Agrario per la superficie della particella)

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**





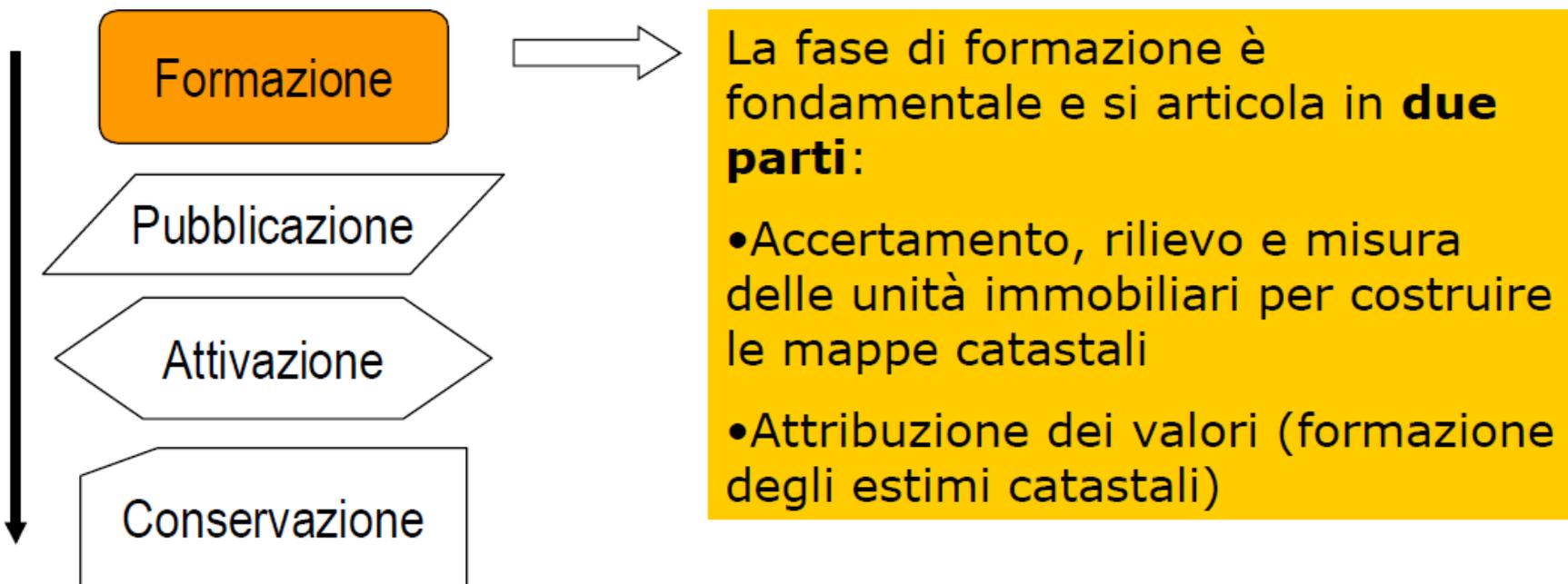
IL CATASTO DEI FABBRICATI

- ❖ 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)

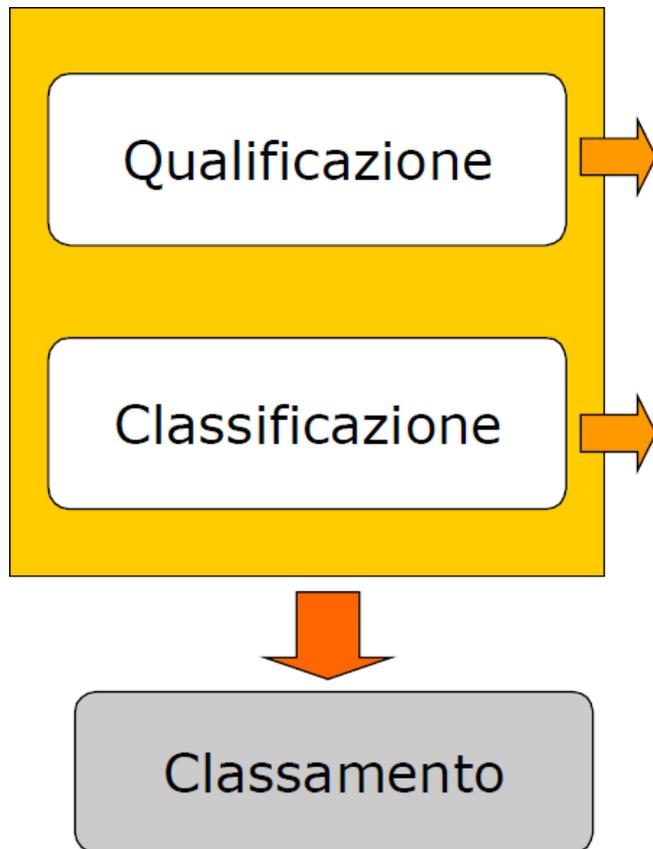




LA FORMAZIONE

- 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, lastri 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:

Le tariffe d'estimo attualmente applicate sono state determinate con il DPR 29/09/1973 e DM del 13/12/1979 e successive rivalutazioni in base al DMF 20/01/1990 M°3/355. Nel corso degli anni gli estimi sono stati revisionati tenendo conto dei cambiamenti economici nel frattempo intervenuti. Ad oggi i Comuni provvedono alla rivalutazione delle tariffe d'estimo, che vengono poi rese pubbliche dall'Agenzia del Territorio.

Le tabelle delle tariffe d'estimo possono essere consultate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio o sulla Gazzetta Ufficiale.

Nel caso di beni immobili compresi nei gruppi D ed E, si procede per stima diretta ovvero mediante un procedimento di stima d'estimo.



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

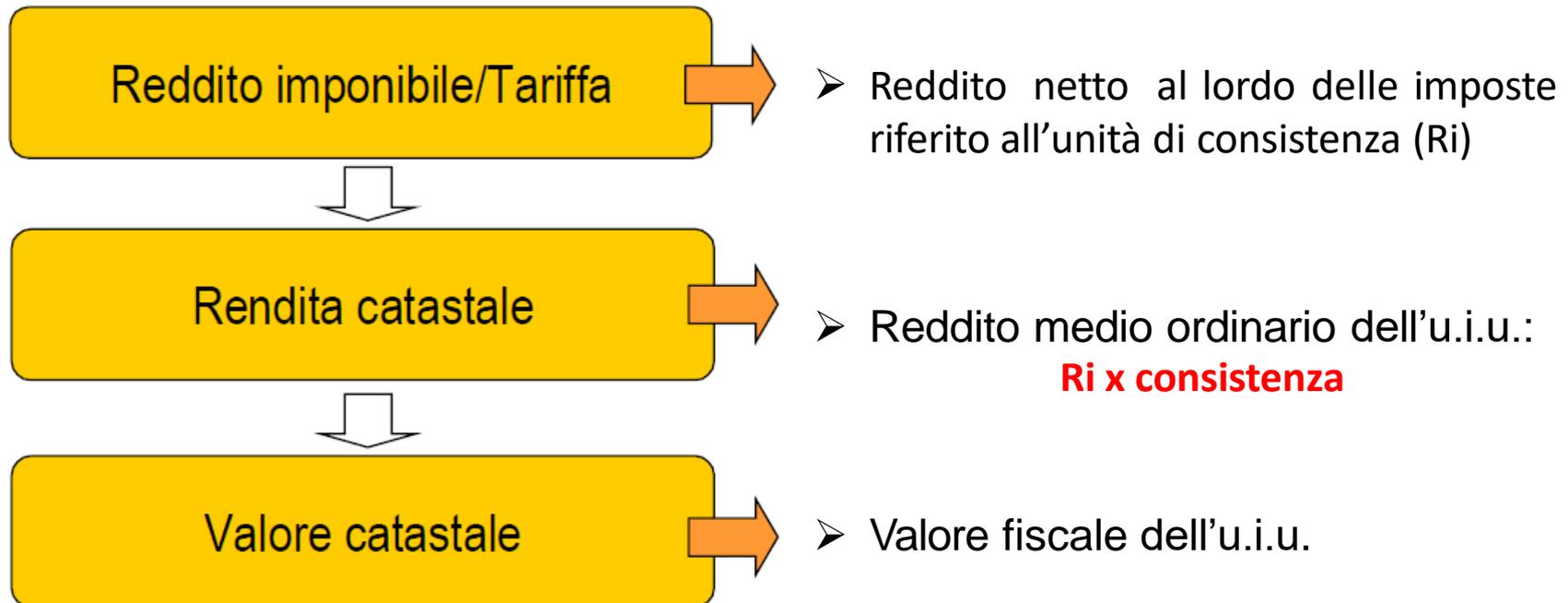
Il passaggio dalle **rendite** (valori di reddito) ai **valori catastali** (valori che esprimono il valore del patrimonio) si ottiene attraverso opportuni coefficienti:

Per i fabbricati iscritti in catasto [art. 1, comma 745, della legge n. 160 del 2019], la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile, determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- **160** per il **gruppo A** (abitazioni ma esclusi uffici) e **C** (magazzini e laboratori)
- **80** per la **categoria A10** e il **gruppo D**
- **140** per gli uffici pubblici (categorie **B**)
- **55** per gli immobili a **destinazione commerciale (C1)**
- **65** per gli immobili **gruppo D, categorie speciali a fine produttivo o terziario**

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 DI VISURA

Appartamento localizzato a CATANIA:

- Unità immobiliare **categoria A/4** (Abitazioni di tipo popolare), **Classe 6** (presenta un livello di redditività medio-alto, infatti è localizzato in una zona centrale; L'immobile è formato da **3,5 vani**)



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2019

Data: 26/11/2019 - Ora: 11.09.27 Fine

Visura n.: T103025 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351) Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 69 Particella: 18991 Sub.: 17

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	18991	17	1		A/4	6	3,5 vani	Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte** : 84 m ²	Euro 162,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA SAN VITO n. 30A piano: S1;

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARANGIO Corrado nato a CATANIA il 03/03/1984	RNGCRD84C03C351U*	(1) Proprieta' per 1/2
2	RAIMONDO Giuseppe Fabio nato a CATANIA il 21/09/1983	RMNGPP83P21C351B*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/03/2019 Repertorio n.: 487 Rogante: LITRICO GIULIA Sede: CATANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8719.1/2019)			



Principali Limiti del Catasto Fabbricati

- **Scollamento fra i valori del Catasto e i valori del mercato immobiliare;**
- **Criteri e tariffe di estimo, risalenti al D.P.R. 138/1998, ormai desueti e superati;**
- **Moltiplicatori di attualizzazione inefficienti rispetto all'attuale valore del patrimonio edilizio esistente;**
- **Rendite catastali obsolete;**
- **Strumenti di mappatura del territorio da ammodernare;**
- **Numerosi immobili non ancora censiti, si stimano circa 1 milione di immobili «fantasma»;**
- **Mancanza di probatorietà;**



IL DISEGNO DI LEGGE DI DELEGA PER LA REVISIONE DEL SISTEMA FISCALE

La Nuova «Riforma del Catasto»

- **La nuova riforma del Catasto dovrebbe entrare in vigore nel 2026;**
- **Articolo 6** (Principi e criteri direttivi per la modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e la revisione del catasto dei fabbricati);
- **Principali Finalità:**
 - Modificare il sistema di rilevazione catastale degli immobili, prevedendo nuovi strumenti da porre a disposizione dei Comuni e all'ADE, facilitando l'individuazione ed il corretto classamento degli immobili.
 - Integrazione ed attribuzione alle unità immobiliari di un valore patrimoniale e di una rendita attualizzata, rilevati in base ai valori di mercato, adeguandoli periodicamente;
 - Previste riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, considerati i più gravosi oneri di manutenzione e conservazione;



GRAZIE PER L'ATTENZIONE
