



CENTRO SPERIMENTALE
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI



La tua
Campania
cresce in
Europa



Monografie Edil-lab

EDILIZIA E TERRITORIO

Accatastamento e riaccatastamento di un immobile

ET

Accatastamento e riaccatastamento di un immobile

Il progetto è stato promosso dall'ATI Edil-lab: mandataria CFS Napoli; mandanti STAMPA Soc. Coop. a r.l., Istituto Tecnico Statale "Della Porta - Porzio", STRESS scarl, Consorzio TRE, AMRA – Analisi e Monitoraggio del Rischio Ambiente S.c.ar.l., ACEN - Associazione Costruttori Edili di Napoli, S.I. Impresa – Azienda Speciale della CCIAA di Napoli, Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'ideazione dell'iniziativa "Monografie Edil-lab" è delle imprese Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'elaborazione della monografia è a cura dell'ing. Marco Tricarico e l'ing. Alberto Ragucci.

Si ringraziano per gli apporti tecnici: Roberta Ajello, Federica Brancaccio, Arnaldo Checchi, Ester Chica, Antonio Credendino, Mattia D'Acunto, Giancarlo Di Luggo, Marco Ferra, Antonio Giustino, Angelo Lancellotti, Massimo Maresca, Gabriella Reale, Barbara Rubertelli, Gaetano Troncone, Francesco Tuccillo, Diego Vivarelli von Lobstein, nonché gli uffici dell'ANCE.

Si ringrazia, inoltre, il Comitato Tecnico Esecutivo di Edil-lab nelle persone di: Paola Marone, Ennio Rubino e Stefano Russo.

Si ringraziano inoltre: l'Assessore alla Formazione della Regione Campania, Chiara Marciani, il Dirigente dell'UOD Formazione Professionale, Prospero Volpe, il Funzionario Titolare di P.O., Gerardo de Paola, ed il coordinatore amministrativo del Progetto Valerio Iacono.

editing: Giovanni Aurino

impaginazione: Emma Di Lauro

Edizioni Graffiti srl

Napoli. febbraio 2017

Indice

Premessa	pag 02
Il catasto nella Città di Napoli	pag 04
La visura catastale, Categorie, Classi e Rendite catastali	pag 07
Tipologia di categorie catastali	pag 09
L'accatastamento nei procedimenti edilizi	pag 23
Le Variazioni catastali più frequenti nei procedimenti edilizi	pag 25
La procedura Docfa	pag 26
La procedura Pregeo	pag 28
La procedura Voltura	pag 28
Quando è obbligatorio l'accatastamento di un corpo di fabbrica.	pag 29
Casi particolari: gli Immobili fantasma.	pag 30
Casi particolari: le Unità collabenti.	pag 32
La determinazione della consistenza catastale di una unità immobiliare: vani e superficie	pag 34
La determinazione della consistenza in vani	pag 34
La determinazione della consistenza in mq	pag 36
Gli Effetti della situazione catastale su locazione e commerciabilità degli immobili.	pag 39
- In termini di fiscalità	
- In termini di conformità della planimetria catastale	
Riferimenti normativi	pag 43

PREMESSA

Il rapporto col Catasto, per un Tecnico, nell'ambito delle procedure amministrative edilizie, non può essere considerato marginale.

La recente evoluzione della normativa nazionale e delle procedure in campo amministrativo-edilizio, porta spesso ad un confronto-scontro con problematiche prettamente catastali; in particolare col Catasto Edilizio Urbano.

Basti pensare che, nell'istruzione di una qualunque pratica edilizia, si è coinvolti:

- a monte, per verificare se la planimetria catastale attuale dell'immobile è corrispondente allo stato dei luoghi e ad eventuali antecedenti titoli abilitativi edilizi (risultando a volte necessario, ai fini urbanistico-edilizi, ricercare la planimetria catastale originaria/d'impianto dell'immobile);
- a valle, in fase di collaudo delle opere eseguite ed a chiusura della pratica amministrativa edilizia, al fine di aggiornare la planimetria catastale sulla base delle opere di trasformazione eseguite.

Proprio la fase preliminare all'impostazione di una pratica edilizia è quella più delicata, dovendosi misurare spesso con la necessità di ricostruire, anche catastalmente, la legittimità urbanistico-edilizia di un'unità immobiliare urbana (u.i.u.). Oppure può presentarsi la necessità di dovere effettuare diversi tipi di "preallineamento" per riportare i dati catastali alla rappresentazione fedele della realtà dell'immobile oggetto di intervento (per esempio: planimetria catastale assente o non aggiornata; intestazione

catastale non corretta; toponomastica imprecisa; titolarità non coerente, ecc.).

Nei casi più complessi può capitare che l'immobile da trattare, seppur censito al catasto urbano, non risulti ancora riportato in mappa; in tali casi si manifesta la necessità di confrontarsi anche col Catasto Terreni e con le relative procedure tecnico-informatiche (esecuzione di rilievo Topografico con redazione di Tipo Mappale).

Il catasto (dal greco *κατάστιχον*, ossia lista) è l'inventario dei beni immobili esistenti nel territorio nazionale. Esso è costituito da un complesso di documenti in cui si registrano le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili ed i dati identificativi dei relativi possessori e in cui si tiene nota delle mutazioni che si verificano nel tempo.

Assolve, essenzialmente, le funzioni:

- **fiscali**, che consistono nel *determinare il reddito degli immobili* ai fini dell'applicazione delle imposte dirette e indirette;
- **civili**, che consistono nell'*individuare i beni immobili*, tenendo distinti i *diritti reali* gravanti su di essi (proprietà, usufrutto ecc.), anche al fine di fornire i necessari riferimenti identificativi o estimativi per le procedure amministrative o giudiziarie relative agli immobili (ad esempio per fini espropriativi);
- **giuridici**, che consistono nella possibilità di attribuire ai documenti catastali *valore probatorio* dei diritti reali.

Il Catasto italiano non ha funzione probatoria, ossia non garantisce che il soggetto intestatario dell'immobile sia l'effettivo titolare dei diritti reali sul bene; a tal fine esiste una parallela struttura pubblica, la Conservatoria degli Uffici Immobiliari, che assolve la funzione di custodire e di garantire una raccolta organizzata degli atti costitutivi e traslativi dei diritti reali sui beni immobili.

Il sistema catastale italiano è attualmente suddiviso in Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) e Nuovo Catasto Terreni (NCT, in cui sono registrati sia terreni che fabbricati rurali). Le funzioni catastali sono attribuite al Dipartimento delle Politiche Fiscali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che le esercita avvalendosi degli Uffici Provinciali dell'Agenzia dell'Entrate, che hanno il compito di controllare il conseguimento dell'equità nel campo dell'imposizione fiscale immobiliare e di contrastare l'evasione fiscale.

IL CATASTO NELLA CITTÀ DI NAPOLI

Le tavole catasto fabbricato più vecchie, di cui si ha documentazione, sono quelle redatte tra il 1894 ed il 1905, andate fuori consultazione solo negli anni 60, e si riferiscono ad un aggiornamento del primo catasto geometrico eseguito per Napoli e Provincia dagli Uffici Tecnici dei Comuni tra il 1874 ed il 1880.

La peculiarità del Catasto, nella città di Napoli, consiste nel fatto che lo stesso risulta articolato in due grandi contenitori, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, come nel resto della penisola Italiana, ma con una particolarità connessa alla numerazione dei fogli di mappa in cui è suddiviso il territorio comunale: mentre il Catasto Terreni ha un'unica numerazione progressiva che va da 1 a 229, il Catasto Urbano è suddiviso in Sezioni, ed ogni sezione ha una sua numerazione indipendente che parte sempre da 1 fino al numero finale di fogli da cui è formata.

A Napoli, quindi, per l'identificazione univoca di un edificio, è necessario specificare tre coordinate: Sezione, Foglio e Particella. Per l'univoca identificazione della singola unità

immobiliare, alle tre precedenti coordinate occorre aggiungerne una quarta: il subalterno.

Le 21 sezioni in cui è strutturato il catasto urbano del Comune di Napoli sono:

- 1) Avvocata (AVV) - Numerazione dei fogli: da 1 a 16;
- 2) Barra (BAR) - Numerazione dei fogli: da 1 a 14;
- 3) Chiaia (CHI) - Numerazione dei fogli: da 1 a 41;
- 4) Chiaiano (CHA) - Numerazione dei fogli: da 1 a 11;
- 5) Mercato (MER) - Numerazione dei fogli: da 1 a 12;
- 6) Montecalvario (MON) - Numerazione dei fogli: da 1 a 4;
- 7) Pendino (PEN) - Numerazione dei fogli: da 1 a 2;
- 8) Pianura (PIA) - Numerazione dei fogli: da 1 a 14;
- 9) Ponticelli (PON) - Numerazione dei fogli: da 1 a 17;
- 10) Porto (POR) - Numerazione dei fogli: da 1 a 3;
- 11) S. Carlo All'arena (SCA) - Numerazione dei fogli: da 1 a 25;
- 12) S. Giovanni (SGO) - Numerazione dei fogli: da 1 a 9;
- 13) S. Giuseppe (SGU) - Numerazione dei fogli: da 1 a 2;
- 14) S. Ferdinando (SFE) - Numerazione dei fogli: da 1 a 5;
- 15) S. Lorenzo (SLO) - Numerazione dei fogli: da 1 a 2;
- 16) S. Pietro A Patierno (SPI) - Numerazione dei fogli: da 1 a 9;
- 17) Secondigliano (SEC) - Numerazione dei fogli: da 1 a 10;
- 18) Soccavo (SOC) - Numerazione dei fogli: da 1 a 9;
- 19) Stella (STE) - Numerazione dei fogli: da 1 a 6;
- 20) Vicaria (VIC) - Numerazione dei fogli: da 1 a 15;

LA VISURA CATASTALE: CATEGORIE, CLASSI E RENDITE CATASTALI

Ai fini della consultazione della banca dati catastale è possibile recarsi agli sportelli degli Uffici preposti dell’Agenzia delle Entrate, per effettuare la "visura" oppure consultare il portale SISTER, appositamente predisposto, sia per l'attività di consultazione che per l’invio di atti di aggiornamento.

Le informazioni contenute all'interno di una visura catastale non si limitano alle coordinate identificative dell'immobile di cui si è detto in precedenza, ma, nel caso di unità immobiliari urbane, vengono riportate anche:

- toponomastica/ubicazione;
- tutti i dati relativi al "classamento": zona censuaria, categoria, classe e consistenza;
- la rendita catastale;
- l'intestazione catastale;
- informazioni generiche relativamente all’ultima trasformazione subita dall'immobile (classamento, geometria, titolarità, toponomastica, ecc.).

La **categoria catastale** è indicativa della destinazione d’uso dell’immobile; esistono 6 gruppi (A, B, C, D, E ed F) rappresentativi dell’intero patrimonio edilizio urbano. Le categorie A, B e C sono definite a destinazione ordinaria; le categorie D a destinazione speciale; le categorie E a destinazione particolare; le categorie F sono relative alle u.i.u. che non producono reddito (nel paragrafo successivo ne viene data una elencazione

completa). La **classe catastale** è un parametro che identifica il **grado di produttività** delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C. Viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (in quanto la redditività è omogenea all'interno del Comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da 1 a X al crescere della redditività; alla classe di minor reddito viene attribuito il n.1, alla classe di maggior reddito il numero più alto (ad esempio un'abitazione di Categoria A2 e di Classe 4 ha, a parità di vani, una rendita maggiore rispetto ad un'abitazione di Categoria A2 e di Classe 3). La classe, nell'ambito di una stessa categoria, distingue il diverso pregio degli immobili in base alle loro caratteristiche (intrinseche, estrinseche e contestuali) determinandone il livello di reddito ordinario derivante; è quindi funzione della **qualità urbana del contesto** in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), della **qualità ambientale** (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) nonché delle **caratteristiche edilizie** dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, ecc.).

La **rendita catastale** è il valore utilizzato per la corresponsione di alcuni tipi di imposta sulla proprietà immobiliare urbana.

Per le u.i.u. appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C la rendita catastale è determinata moltiplicando la consistenza per la tariffa d'estimo specifica per Comune, zona censuaria e corrispondente alla categoria e classe che è stata assegnata all'immobile.

Per le u.i.u. appartenenti ai gruppi delle categorie D ed E la rendita è determinata attraverso la stima diretta.

TIPOLOGIA DI CATEGORIE CATASTALI

Quello che segue è l'elenco delle attuali categorie; per ogni categoria segue una breve descrizione delle caratteristiche ordinarie¹.

Fanno parte degli immobili a destinazione ordinaria:

- **il gruppo A**, che include le residenze e gli uffici privati, suddiviso in:
 - **A/1**: Abitazioni di tipo signorile. Solitamente riferiti ad edifici, anche plurifamiliari, ubicati in zone di pregio, caratterizzati da ottima esposizione prevalente, ricco grado di finimento, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti. In alcuni casi possono far parte di questa categoria anche miniappartamenti, ricavati, per esempio, dal frazionamento di ville, qualora si trovino in posizioni di particolare pregio o prestigio. *"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati, ubicati in zone di pregio, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Elevata superficie"*.
 - **A/2**: Abitazioni di tipo civile. Gradi di finimento fra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici. Nelle località a vocazione turistica possono essere classificate in A/2 anche abitazioni prive di riscaldamento. *"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche*

¹ In corsivo sono riportate le descrizioni delle stesse ai sensi della circolare n.5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e nota C1/1022/94 della Direzione Centrale del Catasto e dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II. (salvo che non sia indicato altrimenti), che ne hanno ridefinito alcune caratteristiche, rispetto all'impianto del catasto, a seguito della prima revisione degli estimi.

quelle unità immobiliari - minialloggi - di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria".

- A/3: Abitazioni di tipo economico. Grado di finimento fra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma che, comunque, soddisfano i minimi standard attuali. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari - minialloggi - di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria".

- A/4: Abitazioni di tipo popolare. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti. Possono ritenersi compatibili con la categoria le unità immobiliari costruite in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle isolate e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità, a condizione che le caratteristiche costruttive e di rifinitura siano di modesto livello e la dotazione di impianti e servizi limitata.

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di

modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi quantunque indispensabili".

- A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare².

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà".

La categoria A/5 è stata annullata; alle u.i.u. ancora esistenti nella banca dati catastale con categoria A/5, che non sono state riclassate d'ufficio, verrà attribuita, dal Tecnico incaricato dalla proprietà in occasione della prima variazione catastale necessaria, la categoria catastale più idonea (molto probabilmente la categoria A4) con la classe più bassa, compatibilmente con quella prevalente nella zona.

- A/6: Abitazioni di tipo rurale².

"Come le abitazioni del tipo 'ultrapopolare', entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità vengono adeguate alle minime condizioni abitative - e, quindi, meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito

² Categorie soppresse con Circolare n.5 del 14/3/1992: *"Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perchè al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento".*

interventi di riadattamento e, quindi, per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità più povere di dotazioni: 'categoria A/4'.

Anche la categoria A/6 segue, come la categoria A/5, lo stesso iter di riclassamento d'ufficio.

- A/7: Abitazioni in villini.

"Si intende per villino un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino, nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino. Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali. Detti immobili, inoltre, devono rispondere ai parametri indicati dall'Ufficio, con riferimento a ogni zona territoriale omogenea, all'algoritmo di classamento automatico e principalmente al numero delle u.i.u. abitative comprese nel fabbricato - esclusi i fabbricati a schiera - oltre il quale l'immobile stesso non è classificabile nella categoria A/7".

- A/8: Abitazioni in ville. Edifici a tipologia unifamiliare caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o giardini, edificati di norma in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio. In detti fabbricati è ammessa la compresenza di soli C/6 e C/7. L'unità immobiliare deve possedere vani principali con superficie ampia, una consistente superficie lorda e ampia superficie dell'area scoperta pertinente. Le caratteristiche costruttive e di finitura e la dotazione degli impianti e servizi devono

essere di livello superiore all'ordinario.

"Si intendono per ville quei fabbricati caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o giardino, edificati di norma, ma non esclusivamente, in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario; possono anche identificare immobili aventi caratteri tipologici e architettonici rilevanti in relazione all'epoca di costruzione."

- A/9: Castelli palazzi di eminenti pregi artistici e storici.

"Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e i volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, costituiscono una sola unità immobiliare. È, però, compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie."

- A/10: Uffici e studi privati, scuole private, agenzie assicurative, laboratori professionali (per esempio: gabinetti medici ubicati nei piani elevati, laboratori odontotecnici, laboratori per analisi, ecc.).

- A/11: Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. Per esempio: baite, baracche in zone terremotate, chalet, nuraghi, rifugi di montagna, sassi, trulli, ecc.

• **Il gruppo B**, che comprende strutture di uso collettivo, include:

- B/1: Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.

- B/2: Case di cura e ospedali, poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a sanatori antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc.

- B/3: Prigioni e riformatori.
 - B/4: Uffici Pubblici, compresi gli uffici vescovili e parrocchiali adibiti a uffici e costituenti unità immobiliari indipendenti.
 - B/5: Scuole e laboratori scientifici, osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc.
 - B/6: Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9; circoli ricreativi (non a fine di lucro).
 - B/7: Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
 - B/8: Magazzini sotterranei per deposito derrate³.
- **Il gruppo C**, comprendente i locali di uso terziario e commerciale, più precisamente:
- C/1: Negozi e botteghe, i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai, nonché le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le esattorie delle imposte dirette, le agenzie bancarie o assicurative, le biglietterie, le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ambulatori medici, posti in locali che hanno ingresso diretto dalla strada pubblica e caratteristiche tipiche dei locali per bottega. In genere quei singoli o gruppi di locali – costituenti unità immobiliari – dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna a prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, bar, caffè, ecc.

³ Categoria soppressa con Circolare n.5 del 14/3/1992: " Tale destinazione non e' più riscontrabile nella ordinarietà. Le unità immobiliari censite nella categoria dovranno trovare più appropriata collocazione nel gruppo C, in relazione all'uso cui sono destinate".

- C/2: Magazzini e locali di deposito, fienili agricoli e non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione; in genere quei locali dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, o adibiti solamente a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti per mostre (vetrine). Generalmente i locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito, apprestamenti per mostre.
- C/3: Laboratori per arti e mestieri, (anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come, ad esempio, una falegnameria con tettoia per deposito legnami o dei locali utilizzati per la lavorazione artigianale del marmo), caseifici, forni da pane, macelli e molini di scarsa importanza economica, quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni e che non presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge, senza tener conto dell'entità del reddito dell'industria in essi locali esercitata; officine per la riparazione di autoveicoli, impianti per lavaggio autovetture (se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con esclusione di impianti fissi nei locali), porzioni di stazioni di servizio adibite ad autofficine e/o autolavaggio chiuso, con idonea attrezzatura e relativa area asservita; tutti quei locali nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti.
- C/4: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro), ricreatori religiosi; costruzioni destinate all'esercitazione dei pompieri, sale per ginnastica, locali e fabbricati per dopolavoro.
- C/5: Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per

tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

- C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse (queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e se non rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514).

- C/7: Tettoie chiuse o aperte, lavatoi pubblici coperti; posti auto su aree private coperte o su piani "pilotis". Queste ultime unità immobiliari, caratterizzate da spazi – delimitati con segnaletica a terra – ricavati su aree o spazi coperti privati, quali i piani "pilotis", e che venivano censite nella categoria C/6, troveranno collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

• **Il gruppo D**, comprendente le categorie speciali a fine produttivo o terziario, ossia:

- D/1: Opifici (fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione) ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (ad esempio una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.), o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche. Rientrano nella stessa categoria anche i forni

da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica ossia quando, per le condizioni di fatto, si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici.

- D/2: Alberghi e pensioni, villaggi turistici; case di riposo o pensionati per anziani; locande.
- D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili, arene, discoteche; parchi giochi, parchi zoo e zoosafari.
- D/4: Case di cura ed ospedali, poliambulatori (quando abbiano fine di lucro).
- D/5: Istituti di credito, cambio ed assicurazione, limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che devono rientrare, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente (non occasionale), in una delle categorie dei gruppi A (ad es. A/10) o C (ad es. C/1).
- D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi, sale per bowling; stadi e piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando abbiano fine di lucro); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (quando abbiano fine di lucro).
- D/7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (ad esempio, un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato perché da esso distaccato). Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito di attrezzi esistenti lungo le autostrade, concesse all'industria privata; gli impianti per lavaggio auto (se del

tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempreché non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale; aree di deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini "orizzontali" o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale; le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate "di occupazione" ovvero sia le "industrie estrattive" (quelle cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti).

- D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi in essi: le aree per deposito di rottami o inerti, qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio; capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli; campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (grandi magazzini supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi "a raso" di tipo pubblico; i posti barca nei porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi,

quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo.

- D/9: Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggi.
- D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazione di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera "protezione" di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche.
- D/11: Immobili destinati a scuole private e che rispondano alla normativa prevista per l'esercizio di tale attività⁴.
- D/12: Posti barca nei porti turistici, costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali ancorché in regime di concessione demaniale, caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo al molo (anche di tipo galleggiante), l'allaccio per fornitura di acqua, luce, telefono oltre ad eventuali locali di deposito di uso esclusivo. Nella stessa categoria andranno censiti gli stabilimenti balneari, oggetto di concessione demaniale, che hanno fine di lucro

⁴ Categorie istituite con Circolare n.5 del 14/3/1992

Alcune categorie del gruppo D ripetono le definizioni di altre categorie dei gruppi precedenti: D/4 e B/2, D/6 e C/4, D/7 e C/3, D/8 e C/1. Ciò che distingue le categorie del gruppo D da quelle del gruppo C è la presenza d'impianti fissi e la loro caratteristica di poter essere modificate nella destinazione solo con radicali lavori di trasformazione; mentre le D/4 differiscono dalle B/4 in quanto hanno fine di lucro (le cliniche private).

È bene ricordare che i locali destinati ad abitazione del personale di custodia degli immobili di categoria D (con la sola eccezione degli alloggi per i guardiani delle dighe) devono sempre essere dichiarati separatamente dall'azienda, come unità immobiliari appartenenti al gruppo A.

• **Il gruppo E**, comprendente le categorie particolari a uso pubblico o di interesse collettivo, ossia:

- E/1: Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei ed impianti di risalita in genere (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.).
- E/2: Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche.
- E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, edicole per giornali, i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale di aspetto di tranvie; le stazioni autotranviarie; le stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti e lubrificanti dotati di area scoperta pertinente di eventuale autolavaggio (a spazzole rotanti), di chiosco, di piccolo locale di deposito, nonché di locale per una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori; tettoie ad uso

pubblico sulle spiagge, padiglioni di Enti Comunali di Assistenza, pese pubbliche, gli orinatoi pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro.

- E/4: Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.) tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico.
- E/5: Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
- E/6: Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7: Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti anche se di proprietà di privati, purché abbiano le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati. Quando detti fabbricati sono di proprietà di privati si assoggettano o meno alla determinazione della rendita catastale secondo che siano ceduti in affitto o gratuitamente.
- 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. Ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani (quando la loro gestione non configura fonte reddituale); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc.

• **Il gruppo F**, le entità urbane di tipo F sono state istituite contemporaneamente alla procedura DOCFA per identificare quei casi in cui l'u.i.u. non produce reddito. Sono

tipologie sempre esistite, ma che sono state codificate per permettere di inserirle all'interno della procedura DOCFA. Si tratta delle categorie:

- F/1: Aree urbane, ossia aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ai gruppi precedenti.
- F/2: Unità collabenti. Si tratta delle unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito (si rimanda al paragrafo dedicato).
- F/3⁵: Unità in corso di costruzione. Si tratta di u.i.u. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione. Si ricorre a questa categoria, in genere, quando è necessario fare una compravendita prima dell'ultimazione del fabbricato. Anche in questo caso è necessaria una breve relazione tecnica, contenente: i dati del tecnico dichiarante; gli identificativi catastali dell'u.i.u.; la descrizione dei lavori eseguiti; seguiti dalla dichiarazione "in vista di una sua utilizzazione per atti traslativi o per altra funzione giuridica".
- F/4⁵: Unità in corso di definizione. Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione. Si tratta di u.i.u. non ancora definite, per esempio: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i.u. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i.u. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un

⁵ In base alla Circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, le categorie catastali F/3 e F/4 hanno carattere provvisorio, dai 6 ai 12 mesi.

appartamento per essere compravendute, ecc. Anche per questa categoria si richiede una breve relazione tecnica.

- F/5: Lastrici solari. Questo gruppo non possiede rendita catastale, non è tenuto al pagamento dei diritti e deve essere rappresentato esclusivamente sull'elaborato planimetrico.

- F/6: Fabbricato in attesa di dichiarazione. Trattasi di categoria introdotta con la Circolare dell'ex Agenzia del Territorio n. 1/2009, nata in applicazione delle nuove procedure relative all'anagrafe immobiliare integrata. Alla presentazione del tipo mappale per l'inserimento di un fabbricato in mappa, la particella su cui è stato edificato l'immobile viene, di norma, automaticamente trasferita alla partita speciale "Area di enti urbani e promiscui", mentre l'immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al CEU con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella categoria fittizia F/6.

L'ACCATASTAMENTO NEI PROCEDIMENTI EDILIZI

La normativa catastale impone ai soggetti titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, l'obbligo di denunciare all'Ufficio provinciale dell'Agenzia dell'Entrate, sia le nuove costruzioni sia le variazioni delle unità immobiliari già censite.

Nell'ambito dei procedimenti urbanistico-edilizi la procedura dell'accatastamento (o dell'aggiornamento catastale) di un immobile può riassumersi sinteticamente in due categorie:

- trasformazione edilizia di un immobile;
- nuova realizzazione di un immobile;

L'obbligo dell'aggiornamento della planimetria catastale vige a prescindere dalla conseguente o meno variazione di rendita catastale dell'immobile stesso.

Tale denuncia deve essere presentata entro il termine di 30 giorni dal momento successivo a quello in cui l'immobile è divenuto abitabile o comunque idoneo per l'uso a cui è destinato o dal momento in cui si sono verificate le variazioni. La planimetria catastale aggiornata, una volta registrata, va allegata alla documentazione per la comunicazione di fine lavori inerente lo specifico procedimento edilizio; serve anche a certificare l'esecuzione di eventuali varianti non essenziali rispetto al progetto depositato.

Ovviamente, nel caso di accertamenti di conformità, ossia di procedimenti edilizi in sanatoria, la planimetria catastale aggiornata deve essere allegata già al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria stessa (rappresentando lo stato dei luoghi già di fatto trasformato). Si ricorda ancora che alcune volte è necessario intervenire con

accatastamenti preliminari a monte all'avvio di una procedura edilizia; gli esempi più semplici sono quelli di planimetria catastale in atti non aggiornata o di planimetria catastale non presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate. In questi casi si provvede ad un accatastamento preliminare per poter produrre, al momento della predisposizione della pratica edilizia, una documentazione catastale coerente con lo stato di fatto dell'immobile oggetto della trasformazione.

LE VARIAZIONI CATASTALI PIÙ FREQUENTI NEI PROCEDIMENTI EDILIZI

Parimenti alle procedure di accertamento di conformità, l'accatastamento è uno dei documenti necessari anche alla definizione delle pratiche di condono (nel caso specifico la planimetria catastale dovrebbe rappresentare lo stato dei luoghi così come denunciato nella pratica in sanatoria a seguito della realizzazione delle opere abusive da condonare). Con la variazione catastale, il cittadino comunica all'Agenzia dell'Entrate le modifiche apportate all'immobile che possono o meno influire sul classamento o sulla consistenza dello stesso. I casi più frequenti, all'interno dei procedimenti edilizi, in cui bisogna procedere con la variazione catastale, oltre al caso delle nuove costruzioni, sono:

- Modifica della distribuzione degli spazi interni (ad esempio demolizione e rifacimento di tramezzature, realizzazione di un nuovo bagno, lo spostamento di una cucina, la realizzazione di soppalchi);

- Frazionamento o fusione di unità immobiliari o la combinazione di entrambe le causali (nel caso in cui una porzione di immobile viene staccata per essere accorpata a quello limitrofo);
- Cambio di destinazione d'uso (ad esempio trasformazione di negozio in abitazione, box in cantina, ecc). Da non confondere con i cambi di destinazione urbanistico-edilizi.⁶
- Ampliamenti planimetrici o sopraelevazioni;
- Demolizioni parziali.

LA PROCEDURA DOCFA PER GLI AGGIORNAMENTI CATASTALI

La procedura per l'aggiornamento della planimetria catastale richiede la produzione di elaborati di natura tecnica, redatti a cura di un tecnico libero professionista abilitato alla predisposizione di atti di aggiornamento del catasto edilizio urbano. A partire dall'1/1/1997, la dichiarazione in catasto delle nuove costruzioni e delle variazioni delle unità immobiliari urbane già censite è presentata attraverso uno specifico documento prodotto con la procedura informatica DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati). Il sistema è stato elaborato dall'Agenzia delle Entrate e prevede l'utilizzo di un software gratuito scaricabile dal loro sito istituzionale. Nell'ambito dell'utilizzo del software, il tecnico incaricato, oltre ad inserire il rilievo planimetrico dell'immobile, deve inserirne anche alcuni dati qualitativi (caratteristiche delle finiture) e quantitativi (numero vani e superfici lorde), oltre che alcuni dati generali del fabbricato in cui è ubicato l'immobile

⁶ Si evidenzia che può aversi cambio di destinazione d'uso catastale anche in assenza di cambio di destinazione d'uso urbanistica.

(quali numero e tipologia unità immobiliari, numero di piani, scale, ascensori, doppia identificazione catasto terreni e fabbricati). Si evidenzia che, nell'ambito della redazione della planimetria catastale, è obbligatoria la rappresentazione del vano scala condominiale e del pianerottolo di smonto (nel caso di immobile sito ad un piano in elevazione) o della corretta ubicazione dell'accesso rispetto alla sagoma del fabbricato (nel caso di un locale terraneo); ciò al fine della incontrovertibile identificazione del cespite e di eventuali accessori (cantinole, box, ecc.). Le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate prevedono che l'elaborato DOCFA venga predisposto e poi firmato digitalmente per essere successivamente inoltrato telematicamente, sempre attraverso la piattaforma SISTER per la successiva istruttoria da parte dell'Agenzia delle Entrate. I tempi per il compimento della procedura telematica sono brevi: dal momento della protocollazione on-line, l'esame dell'elaborato avviene di norma entro due/tre giorni lavorativi. Nell'ambito della Procedura DOCFA, il libero professionista necessariamente indica anche la rendita presunta per la specifica unità immobiliare trattata⁷.

Per le u.i.u. speciali si procede, invece, attraverso procedimenti di stima diretta.

⁷ Si ricorda che tale rendita nel caso delle u.i.u. ordinarie viene determinata come prodotto dei vani/mq per le tariffe unitarie (contenute nei tariffari e preimpostate all'interno del software).

In alternativa la procedura DOCFA contiene una funzionalità che calcola una rendita automatica, determinata da uno specifico algoritmo col quale il software ricalcola la consistenza ed il classamento dell'immobile e gli attribuisce una rendita sempre sulla base dei tariffari. Tuttavia in alcuni casi la rendita automatica prodotta dalla procedura DOCFA può non risultare coerente con la reale redditività dell'immobile trattato anche con riferimento alle unità immobiliari similari già censite.

LA PROCEDURA PREGEO

Qualora l'intervento edilizio dovesse riguardare nuove costruzioni o variazioni di unità immobiliari già censite, comportanti una modifica planimetrica della sagoma dell'edificio, è necessario attivare preliminarmente una ulteriore procedura catastale, mirante al preventivo aggiornamento della cartografia catastale (della mappa catastale). Tale procedura prevede la redazione ed elaborazione di un rilievo topografico che deve essere redatto da un tecnico libero professionista abilitato alla predisposizione di atti di aggiornamento del catasto dei terreni. L'elaborato viene denominato Tipo Mappale e per la relativa elaborazione esiste un altro software dedicato: il PreGeo.

Una volta inviato telematicamente l'elaborato prodotto e registrato dall'Agenzia delle Entrate, viene automaticamente aggiornata la mappa catastale e, quindi, si può procedere con l'elaborazione e l'invio del DOCFA.

LA PROCEDURA VOLTURA

Nell'ambito delle procedure di aggiornamento catastale esiste anche la Voltura, di carattere sicuramente marginale rispetto alle procedure amministrative edilizie, e prettamente finalizzata all'aggiornamento delle intestazioni catastali (a seguito di atti di trasferimento di diritti reali sugli immobili, siano essi recenti o di vecchia data).

QUANDO È OBBLIGATORIO L'ACCATASTAMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA

Sulla scorta delle disposizioni dell'art. 31 della legge 47/1995 e dell' art 2645 bis del Codice Civile, il fabbricato deve intendersi esistente ogniqualvolta sia stato realizzato il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e completata la copertura.

Ovviamente diverse sono le modalità di accatastamento del “fabbricato esistente”, come sopra definito, a seconda dello stadio costruttivo in cui lo stesso si trova; occorre distinguere tra:

- I fabbricati “esistenti” ma non ancora completati ossia i fabbricati realizzati “al rustico” ma non ancora completati negli impianti e nelle finiture e quindi non ancora idonei ad essere dichiarati “agibili”: per questi fabbricati è possibile l'accatastamento solo ai fini dell'identificazione catastale, mediante attribuzione del relativo identificativo catastale, senza, peraltro, attribuzione di rendita catastale. In questo caso si procede all'iscrizione al catasto dei fabbricati mediante attribuzione alla "categoria fittizia" F3 (cfr. Circolare Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001);
- I fabbricati “esistenti” ed ultimati ossia i fabbricati completati anche negli impianti e nelle finiture e quindi idonei ad essere dichiarati “agibili”: l'art. 24 quarto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) stabilisce che “alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto...”.

Debbono pure considerarsi “fabbricati esistenti” quei fabbricati non censibili al Catasto Fabbricati con attribuzione di rendita non disponendo di “autonomia funzionale e reddituale”: tali immobili, al pari dei fabbricati in corso di costruzione, devono essere iscritti al Catasto Fabbricati (solo ai fini dell’identificazione catastale e senza attribuzione di rendita catastale), con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d’uso, ai sensi dell’art. 3 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 284. In questo caso si procede all’iscrizione al catasto dei fabbricati mediante l’attribuzione di una delle seguenti “categorie fittizie”: “F/2” per le unità collabenti (di cui al successivo paragrafo 8.6); “F/4” per le unità in corso di definizione (ad esempio la stanza, priva di accesso autonomo, che viene “staccata” da un’unità per essere poi accorpata all’unità immobiliare confinante; “F/5” per i lastrici solari.

Restano, invece, esclusi dall’obbligo dell’acatastamento i fabbricati da considerarsi “non esistenti” ossia fabbricati ancora da costruire o, comunque, non ancora giunti al “rustico”.

CASI PARTICOLARI: GLI IMMOBILI FANTASMA

L’acatastamento dei cosiddetti “immobili fantasma” pur non rientrando tipicamente nell’ambito di procedure edilizie, può bensì riguardare operazioni preliminari ad uno specifico intervento edilizio (la presentazione della documentazione catastale pregressa).

Gli immobili fantasma, ossia gli immobili mai dichiarati al catasto, sono quelle unità

immobiliari che l'Agenzia dell'Entrate è riuscita ad individuare svolgendo un'azione che si è avvalsa delle tecnologie informatiche di georeferenziazione dei dati e di analisi del territorio.

Sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale per ciascun Comune gli identificativi catastali delle particelle terreni, nonché, qualora accertata, la data cui «riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto». Oltre a ripristinare un controllo effettivo sul territorio dal punto di vista fiscale, questa analisi ha offerto un potenziale strumento di controllo anche dal punto di vista urbanistico del territorio stesso.

Il processo di individuazione degli immobili fantasma ha portato alla pubblicazione di oltre un milione di particelle terreni sulle quali insisteva un fabbricato non risultante in catasto e per le quali il proprietario doveva produrre l'accatastamento. Nelle more dell'adeguamento da parte dei proprietari, l'Agenzia dell'Entrate ha proceduto all'attribuzione di una rendita presunta, iscritta transitoriamente in Catasto, sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni.

Al contempo l'Agenzia ha predisposto una procedura di Autotutela, anche telematica, con la quale i proprietari avrebbero dovuto/potuto segnalare errori e incongruenze al Catasto circa i rilevamenti e per farne archiviare l'accertamento qualora fosse dimostrato l'errore. Infatti le tecniche usate, per quanto raffinate, si basano pur sempre su una visione aerea dall'alto che si presta a volte ad una errata interpretazione, oltre al fatto che possono esservi eventuali disallineamenti negli archivi catastali per cui l'immobile può risultare già in catasto (ossia regolarmente censito in banca dati senza comparire in mappa per errore di registrazione dei tipi mappali).

CASI PARTICOLARI: LE UNITÀ COLLABENTI

Anche il caso delle cosiddette “Unità Collabenti”, pur non rientrando tipicamente nell'ambito di procedure edilizie, può riguardare operazioni di aggiornamento catastale preliminari ad uno specifico intervento edilizio.

Il D.M. n. 28 del 2 Gennaio 1998, Regolamento recante norme in tema di costituzione del Catasto dei Fabbricati, ha previsto che, ai soli fini della identificazione, possono formare oggetto di iscrizione nel Catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le unità collabenti intese come **"costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado"**. Può trattarsi, quindi, di immobili fatiscenti, diruti, veri e propri ruderi, che non sono passibili di diventare abitabili con dei semplici interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma necessitano di interventi più radicali.

Dal punto di vista catastale, le unità collabenti si identificano con la categoria catastale F/2.

Con la nota prot. n. 29440 del 30/07/2013, l'Agenzia dell'Entrate fornisce indicazioni in merito alle corrette modalità di aggiornamento catastale delle unità collabenti. Il documento precisa che l'attribuzione della categoria F/2 è regolamentata dal D.M. 02/01/1998, n. 28, art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante. In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, *«possono formare oggetto di iscrizione in catasto,*

senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso».

Per tali immobili sussiste quindi la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali.

La necessità del loro accatastamento preliminarmente ad un intervento di trasformazione edilizia rientra nell'insieme di operazioni finalizzate, ad esempio, alla certificazione di volumetrie esistenti.

Si evidenzia, invece, che non possono essere considerate catastalmente individuabili le costruzioni ed i manufatti:

- privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Pertanto per poter predisporre gli atti di aggiornamento cartografici e censuari relativi alle unità collabenti debbono essere verificati entrambi i suddetti requisiti.

LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA: VANI E SUPERFICIE CATASTALE

Ai fini della determinazione della consistenza di un immobile, occorre effettuare una preliminare distinzione; infatti:

- per le categorie catastali a destinazione abitativa l'unità di riferimento per esprimere la consistenza di un immobile è il vano catastale;
- per tutte le altre categorie catastali l'unità di riferimento per esprimere la consistenza di un immobile è il mq o il mc.

Tra le novità principali che verranno introdotte dalla nuova riforma del catasto si evidenzia, in tal senso, che anche per le unità immobiliari a destinazione abitativa la consistenza verrà espressa in mq.

LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IN VANI

A norma del D.L.652/39 e del D.P.R. 1142/49 per il computo della consistenza si deve tener conto principalmente di quattro elementi Fondamentali: vano principale, accessori diretti, accessori indiretti e pertinenze.

Vano principale: Sono quei vani con utilizzo principale nel contesto dell'unità immobiliare, aventi superficie utile compresa entro i limiti minimo e massimo di ciascuna categoria, e per ciascun comune. In caso di destinazione abitativa sono considerati come tali: saloni, soggiorni, camere, stanze e cucine, anche se quest'ultima

ha una superficie inferiore alla minima per essere considerata vano.

Accessori: Beni o parti di esso intimamente collegati con il bene principale e formanti con questo parte integrante, in modo che la separazione è generalmente impossibile senza alterare la sostanza del bene medesimo. Si suddividono in Diretti ed Indiretti

Diretti: Locali necessari al servizio e/o al disimpegno dell'abitazione che non hanno caratteristica di vano; sono tali: corridoi, bagni, W.C., ripostigli, vani bui, vani con superficie inferiore al minimo stabilito, ecc. A ognuno di questi è assegnato 1/3 di vano. Gli accessori diretti possono eventualmente anche non essere direttamente comunicanti con l'abitazione o addirittura esterni, sempre che essi siano inequivocabilmente a servizio indispensabile dei vani principali;

Indiretti: Vani che pur non essendo strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali ne integrano la funzione, ovvero cantine, ripostigli posti nel cortile o in soffitta, lavatoi ecc. sono computati 1/4 di vano. Gli accessori indiretti sono suddivisi in comunicanti e non, la definizione stessa indica la loro tipologia, così può essere accessorio diretto comunicante una cantina alla quale si può accedere passando dalle scale interne dell'abitazione, mentre è "non comunicante" una legnaia alla quale si accede passando in cortile.

Pertinenze: Beni che, rispetto al bene principale, conserva la sua individualità e che risulta posto permanentemente al suo servizio in un rapporto di complementarità, pur potendo non esservi una continuità fisica. Pertinenze sono: cortili, giardini, terrazze e quei locali destinati al servizio comune di più unità immobiliari come portici e tettoie aperte. Dal punto di vista prettamente catastale la pertinenza può anche produrre reddito proprio e, generalmente, deve essere censita autonomamente.

LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IN MQ

Le regole, per il calcolo delle superfici, sono riportate nell'allegato C al DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", Decreto che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani.

Le stesse regole sono anche riportate nel manuale dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Sia per le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (e i locali destinati a funzioni complementari) che per le unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti (per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento);
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari residenziali, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie a destinazione pubblica o di interesse collettivo dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto di posti auto coperti e/o scoperti e di locali per rimesse di autoveicoli, è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con

Le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1. Per le unità immobiliari a destinazione terziaria (negozi, magazzini, laboratori artigianali, autorimesse, uffici, studi privati) la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per negozi e locali ammissibili, nella misura del 20% .

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/1, la superficie dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a, e' computata nella misura del 50 per cento.

EFFETTI DELLA SITUAZIONE CATASTALE SU COMMERCIALIZZABILITÀ E LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

- in termini di fiscalità

Sulla gestione del patrimonio immobiliare dell'individuo, e quindi anche ai fini della commerciabilità e della locazione degli immobili, soprattutto negli ultimi anni, il catasto ha assunto un ruolo sempre più incisivo; con particolare riferimento alla imposizione fiscale sempre crescente.

Infatti la fiscalità di un immobile è strettamente legata alla rendita catastale dello stesso, ossia al suo "classamento" (la combinazione di categoria catastale, classe e consistenza).

Per questo, a volte, anche nell'ambito degli accatastamenti strettamente connessi a procedure edilizie, il professionista deve prestare molta attenzione proprio alla fase di attribuzione/conferma/rettifica del classamento di un immobile; attese le ripercussioni conseguenti sull'imposizione fiscale.

Gli effetti del classamento su commerciabilità e locazione degli immobili sono evidenti, infatti:

- nel caso della commerciabilità, un immobile con una rendita catastale eccessiva è sicuramente meno appetibile, a parità di altre condizioni, rispetto ad un immobile con una rendita catastale contenuta (eclatante è l'esempio della prima casa: la categoria abitativa A1 è fortemente penalizzata rispetto alle categorie A2, A3, A4 e A7 in termini di agevolazioni fiscali);

- nel caso della locazione, parimenti, un immobile con una rendita catastale eccessiva, e quindi un'imposizione fiscale più elevata, richiederà un fitto più alto rispetto ad un immobile con pari caratteristiche, ma imposizione fiscale più bassa; o, altrimenti avrà una redditività sicuramente minore.

- in termini di conformità della planimetria catastale

Negli ultimi anni il rapporto della situazione catastale di un immobile nei confronti soprattutto della commerciabilità è divenuto ancora più stretto e non è legato solo ad aspetti reddituali. Infatti, l'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 così dispone:

All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

La norma in commento va letta in stretta correlazione con le disposizioni dei restanti commi del medesimo art. 19, relativi all'istituzione dell' "Anagrafe Immobiliare Integrata".

Lo scopo della nuova normativa è di fornire all'Erario ed ai Comuni un unico strumento che consenta di individuare con facilità e precisione gli immobili da assoggettare ad imposizione ed i soggetti, titolari di diritti reali sugli stessi, tenuti al pagamento delle imposte dovute.

La norma in commento ha, pertanto, come finalità quella di favorire l'aggiornamento delle banche catastali, ponendo, cioè, dei vincoli alla negoziazione di fabbricati/unità immobiliari non denunciati al Catasto ovvero non denunciati nella loro effettiva consistenza e richiedendo al Notaio una specifica attività di comparazione, in ordine alla titolarità dei diritti reali sugli immobili, tra le risultanze dei registri immobiliari ed i dati emergenti dai registri del catasto.

Condizioni per l'applicazione della norma sono le seguenti:

- Tipologia di atti: deve trattarsi di atti tra vivi aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali;
- Forma: deve trattarsi di contratti redatti mediante atto pubblico ovvero scrittura privata autenticata;
- Oggetto: deve trattarsi di atti riguardanti fabbricati già esistenti.

Pertanto rientrano nell'ambito di applicazione della norma, a titolo di esempio, i seguenti atti: Compravendita, Permuta, Donazione, Assegnazione di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci, Transazione, Conferimento di edifici in società, Cessione o conferimento in società di azienda, Assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni, Trust (escluso il Trust autodichiarato), Divisione, ecc.

L'aspetto che più direttamente si intreccia con questioni di natura urbanistico-edilizie è quella connessa alla conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Infatti, in caso di non conformità, è necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, ma, conseguentemente, occorre anche, ai fini della commerciabilità del bene, poter dimostrare la storicizzazione delle opere che hanno reso necessario l'aggiornamento catastale (a meno che non si tratti in modo evidente di

incongruenze della banca dati catastale) e, soprattutto, la legittimità delle opere che hanno reso necessario lo stesso aggiornamento (titolo edilizio abilitativo).

Infatti, in mancanza della legittimazione urbanistico-edilizia dell'aggiornamento catastale, ai fini della commerciabilità dell'immobile, occorrerà preliminarmente "sanarne" la trasformazione con apposita procedura edilizia, pena l'impossibilità di redigere l'atto.

La norma va applicata a tutti i casi di obbligo di accatastamento di un corpo di fabbrica, nonché nel caso di: porzioni di fabbricati esistenti, quali terrazze o solai di copertura di vani interrati, che siano stati denunciati al catasto dei Fabbricati come "aree urbane" con attribuzione alla categoria fittizia "F/1"; i posti auto scoperti (censiti con attribuzione alla categoria catastale C/6), la cui realizzazione richiede pur sempre un'attività edilizia rilevante e comunque una trasformazione urbanistica permanente del terreno ove sono ricavati (per cui possono considerarsi "costruzioni" in senso lato) lastrici solari (iscritti al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia "F/5") in quanto costituenti pur sempre una porzione di fabbricato esistente.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Viene qui presentato un elenco esaustivo delle Leggi, ordinate cronologicamente, che gli Organi preposti hanno fin qui emanato in merito alla materia catastale. Inoltre si fornisce l'elenco delle Circolari e delle Procedure Operative che forniscono le indicazioni e i chiarimenti di natura tecnica, necessari allo svolgimento delle diverse attività di aggiornamento catastale.

ELENCO LEGGI

DATA	N.	TITOLO
25/06/1865	2359	Disciplina delle espropriazioni forzate per causa di pubblica utilità.
01/03/1886	3682	Riordinamento dell'imposta fondiaria.
09/07/1905	395	Legge portante provvedimenti del catasto urbano e di quelli antichi dei terreni.
11/08/1939	1249	L'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.
01/10/1969	679	Semplificazione delle procedure catastali.
22/10/1971	865	Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità.
26/04/1986	131	Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.
09/01/1989	13	Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
05/01/1994	37	Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche.
08/06/2001	327	Testo unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità.

07/08/2012	135	Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini.
09/08/2013	98	Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.
11/03/2014	23	Revisione Catasto Fabbricati (revisione del sistema estimativo).
28/12/2015	208	Determinazione rendita catastale delle u.i.u. a destinazione particolare e speciale; Riforma catasto fabbricati (Legge di Stabilità 2016).

ELENCO CIRCOLARI

DATA	N.	TITOLO
06/07/1941	134	Quadro generale delle categorie e massimario.
11/04/1942	60	Fabbricati ricadenti su più comuni.
05/03/1956	24	Segni convenzionali e rappresentazione di particolari topografici nella mappa.
21/11/1975	3	Iscrizione in catasto delle aree scoperte e dei lastrici solari.
29/07/1985	15	Modalità di presentazione per nuove costruzioni o variazioni consistenze esistenti.
23/11/1987	8	Modalità di accatastamento dei fabbricati rurali.
24/06/1989	Circolare Lettera 2296	Trasmissione delle procedure elaborative per la gestione degli atti geometrici di aggiornamento e dei Punti Fiduciali.
07/02/1990	6	Revisione delle tariffe di reddito dominicale e di reddito agrario dei terreni.

17/04/1990	9	Classamento delle unità immobiliari.
29/01/1991	3	Normativa e procedure riguardanti l'iscrizione e la denuncia di fabbricati rurali al catasto urbano.
03/05/1991	4	Revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del nuovo catasto edilizio urbano.
13/09/1991	7	Imposte catastali. Domande di voltura e certificazioni allegate.
13/02/1992	2	Attivazione della procedura Pregeo in rete (versione 6.53).
11/03/1992	4	Disposizioni circa il classamento dei fabbricati mancanti dei requisiti di ruralità.
13/03/1992	4-A	Accorgimenti da usare in fase di rilievo per un corretto inserimento in mappa.
14/03/1992	5	Integrazione e modifiche al quadro generale delle categorie. (Soppresse: A/5. A/6. B/8) (Istituite: D/10. D/11. D/12).
27/07/1992	7	Assoggettamento dei tipi mappali alle norme che regolano i tipi di frazionamento al fine di evitare le lottizzazioni abusive.
09/09/1993	3	Denunce di accatastamento dei manufatti adibiti a serre.
24/03/1994	11	Semplificazione delle norme per la definizione delle denunce di variazione di unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria.
28/12/1994	Circ. Lettera n.1898	Classamento delle discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
02/05/1995	128	Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota.
03/01/1997	2-T	Attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari già dichiarate in catasto ma non ancora censite.
11/02/1997	31	Criteri da seguire per la determinazione del prezzo di cessione delle aree già concesse in diritto di superficie.
25/02/1997	C3/174	Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali

		delle unità destinazione speciale e particolare.
17/04/1997	112-E	Obbligo della presentazione istanza di attribuzione rendita catastale per beni in successione.
14/10/1998	239	Riforma del sistema sanzionatorio per le violazioni di norme tributarie. Criteri di applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso.
08/01/1999	13	Revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie.
31/05/1999	87	Accatastamento dei fabbricati rurali. Istituzione del Catasto dei fabbricati e riconoscimento della ruralità.
09/02/2000	18	Direttive ai fini dell'applicazione della sanatoria prevista dal D.P.R. n. 536/99 per l'accatastamento delle costruzioni rurali.
20/10/2000	3	Stabili di proprietà privata adibiti a sede di Caserme dei Carabinieri e Polizia di Stato.
29/12/2000	242	Procedura Docfa - Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici.
26/11/2001	9	Attivazione della procedura DOCFA 3.0.
21/02/2002	15232	Casi di intestazioni catastali e disposizioni categorie fittizie F3 e F4.
13/08/2002	6	Attivazione procedura Voltura 1-0.
25/11/2003	9	Accesso alle planimetrie delle unità immobiliari urbane.
11/12/2003	10	Attivazione della procedura Pregeo 8.
07/05/2005	7	Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto.
04/08/2005	10	Modalità di accertamento delle unità immobiliari urbane.

26/10/2005	11	Efficacia temporale delle variazioni di classamento catastale - Esercizio dell'autotutela nel settore catastale.
07/12/2005	13	Incrocio dei dati comunali con quelli catastali per gli immobili a destinazione ordinaria.
17/01/2006	2-E	Determinazione del reddito degli immobili di interesse storico e/o artistico e gestione delle relative controversie.
09/03/2006	2	Procedura PREGEO 9 e Nuovi Modelli Informatizzati.
16/05/2006	4	Classamento degli immobili in categoria "E".
03/10/2006	72441	Delega presentazione e ritiro pratiche catastali e certificati ipotecari e catastali.
15/01/2007	2	Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo agli atti di aggiornamento del Catasto Terreni (PREGEO).
13/04/2007	4	Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9.
15/06/2007	7	Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e quelli mai dichiarati in catasto.
22/11/2007	14	Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Accatastamento delle centrali eoliche.
15/03/2011	3	Adozione procedura DOCTE, versione2, per le dichiarazioni delle variazioni di coltura delle particelle di catasto terreni.
22/09/2011	6	Indicazione sull'attribuzione categorie A6 e D10 ai fabbricati rurali.
05/06/2012	28458	Accertamento degli immobili posti in aree cimiteriali o adiacenti ad esse.
22/06/2012	31892	Accatastamento immobili ospitanti impianti fotovoltaici.
07/08/2012	2	Innovazione procedura DOCFA, nuova versione del programma DOCFA 4.00.1 - Censimento fabbricati rurali.

17/09/2012	43297	Sanzioni in sede di accertamento con attribuzione della rendita presunta.
11/10/2012	5	Classamento degli immobili di interesse culturale.
30/11/2012	6	Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi.
19/12/2013	36-E	Impianti fotovoltaici - Profili catastali e aspetti fiscali
26/06/2014	86170	Modalità operative per la redazione degli atti di aggiornamento con la nuova procedura Pregeo 10 versione 10.6.0.
01/02/2016	2-E	Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).
13/06/2016	27 E	Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto

ELENCO PROCEDURE OPERATIVE

DATA	N.	TITOLO
21/03/2003	1	Aggiornamento catasto terreni con procedure PREGEO e WEGIS.
29/09/2003	54	Gestione del protocollo per i servizi catastali piattaforma web.
10/12/2003	59	Accesso alle planimetrie delle unità immobiliari urbane.
15/01/2004	67	Aggiornamento automatico del Catasto terreni con le procedure informatiche PREGEO 8 e WEGIS 2002.
10/05/2004	75	Attività di allineamento identificativi fra catasto urbano e catasto terreni.

13/08/2004	83	Aggiornamento del catasto urbano con procedura DOCFA.
12/07/2005	96	Modalità Presentazione Volture.
08/06/2006	105	Gestione del servizio di trasmissione telematica del DOCFA.
22/05/2007	40417	Adeguamento modalità tecniche di abilitazione lato utente e riconoscimento documenti inviati con firma digitale certificata.
23/10/2007	117	Attività di Allineamento identificativi fra Catasto Terreni e Catasto Urbano.
27/05/2008	39391	Disposizione operativa per la fornitura delle mappe catastali per l'acquisizione in formato digitale.
04/08/2008	123	Aggiornamento del catasto urbano con procedura Docfa.
18/10/2010	136	Gestione del processo di produzione dell'estratto di mappa digitale e del processo di approvazione degli atti con contestuale aggiornamento degli archivi.
22/04/2011	140	Attività di attribuzione della rendita presunta.

LINK UTILI

SERVIZI CATASTALI E IPOTECARI

http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/home/servizi+online/serv_terr

PORTALE SISTER

<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

GEOLIVE (Community no-profit, per la condivisione di conoscenze ed esperienze nel campo topografico/catastale, dove è possibile reperire norme, circolari, direttive relative al catasto)

<http://www.geolive.org/normativa.html>

Il Centro Sperimentale di Sviluppo delle Competenze nell'area delle Costruzioni "Edil-lab" è promosso dalla Regione Campania e rappresenta uno strumento innovativo di integrazione e interazione tra i diversi attori politico-istituzionali ed economici del territorio, un "luogo" aperto e funzionale a stabili attività di sviluppo del capitale umano, abilitato a programmare iniziative formative e a favorire un sempre più effettivo incontro tra domanda e offerta di lavoro nell'edilizia.

Edil-lab rappresenta un modello innovativo che mette a sistema il mondo delle imprese, l'alta formazione, gli organismi di rappresentanza, l'Università, gli istituti scolastici e la scuola di formazione del settore edile ed ha, tra le principali finalità, l'istituzione di un Osservatorio permanente al fine di monitorare il sistema delle imprese e i fabbisogni di competenze necessari per lo sviluppo e l'incremento della competitività del settore delle costruzioni in Campania.

La collana di monografie, prodotte nell'ambito del Progetto Edil-lab, di cui la presente è parte, costituiscono in tal direzione dei vademecum di supporto alle finalità di aggiornamento e sviluppo delle competenze in edilizia.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria “collana” - di monografie multidisciplinari relativa all’edilizia, realizzata dalle imprese partners del Progetto Edil-lab, che costituisce, nell’insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.



Edizioni Graffiti

ISBN 978-8886 98 380 8



9 788886 983808