

Capitolo 1

Sezione I: tipologia delle denunce di violazione

ARGOMENTI

- 1 - Premessa**
- 2 - Frazionamento e divisione**
- 3 - Fusione**
- 4 - Frazionamento e fusione (scambio locali)**
- 5 - Ampliamento**
- 6 - Sopraelevazione**
- 7 - Diversa distribuzione spazi interni - modifiche interne**
- 8 - Demolizione totale o parziale**
- 9 - Variazione qualità**
- 10 - Variazione reddito**
- 11 - Trattazione delle parti comuni rappresentate in tutte le planimetrie delle u.i.u. o in planimetria singola priva di identificativo**
- 12 - Documentazione allegata**
- 13 - Ditta catastale**
- 14 - Causale delle variazioni**
- 15 - Denunce catastali senza l'obbligo di planimetrie**
- 16 - Variazione della rendita catastale. Fabbricati collabenti**
- 17 - Variazione dell'identificativo catastale**
- 18 - Casistica particolare sui fabbricati condominiali**
- 19 - Cambio di destinazione d'uso**
- 20 - Errata rappresentazione grafica**
- 21. - Giurisprudenza e classamento**

1 - Premessa

a - La denuncia di variazione consente al richiedente di introdurre negli atti del catasto fabbricati le mutazioni nello stato dell'unità immobiliare urbana derivanti da frazionamento, fusione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione totale o parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche interne, variazione di destinazione, variazione di toponomastica, area cortilizia, variazione nella qualità, nel reddito, scorporo parti comuni, ecc...

Dunque la denuncia di variazione varia in genere le planimetrie che di già erano state presentate in catasto; queste planimetrie possono essere ancora allo stadio di protocollo (evento sempre più raro) oppure, in quanto oggetto di accertamento e notifica da parte dell'Ufficio, possono avere acquisito identificativo catastale e rendita.

Rimane quindi inteso che si presenta denuncia di variazione quando preesistono unità immobiliari già dichiarate al catasto fabbricati.

b - Tuttavia la metodologia della denuncia di variazione può essere utilizzata anche ai soli fini dell'acquisizione di subalterni relativi ad u.i.u. di nuova costruzione afferenti un fabbricato già denunciato. Trattasi nel caso specifico di un collegamento della nuova realtà ai subalterni presenti in atti.

c - Alla denuncia vanno allegati quasi sempre le planimetrie derivate dalle mutazioni (con le dovute eccezioni).

Se, ad esempio, una u.i.u. censita come abitazione varia d'uso diventando ufficio senza alcuna modifica interna, non deve essere allegata la planimetria. Inoltre una u.i.u., ad esempio un opificio, può essere rappresentata in più schede planimetriche ma nella denuncia deve essere indicata come allegato una sola planimetria; con ciò si vuol dire che il numero di planimetrie poste

2 - Frazionamento e divisione

a corredo della denuncia di variazione deve corrispondere al numero di u.i.u. variate e non può logicamente superarlo anzi, a volte, può essere inferiore.

Con il frazionamento si intende che una u.i.u. ha dato origine quanto meno a due u.i.u.; a questo proposito bisogna distinguere tra frazionamento per trasferimento di diritti e divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni. Nel frazionamento per trasferimento di diritti l'u.i.u. oggetto di denuncia è ancora materialmente indivisa e quindi le porzioni derivate sono allo stato virtuale. L'operazione è finalizzata alla realizzazione di un documento traslativo e permette alle parti di stipulare con gli identificativi catastali; a trasferimento avvenuto, e dopo i necessari lavori, i possessori provvederanno, ciascuno per proprio conto, o meglio ancora incaricando il medesimo professionista, a tradurre in nuove planimetrie le proprie u.i.u. che sono divenute unità reali, cioè entità fisico-economiche indipendenti.

Se però all'atto del sopralluogo l'Ufficio constata che nessun lavoro è intervenuto al fine di realizzare unità indipendenti, e se anche il documento traslativo è stato realizzato, provvede a graffiare gli identificativi assegnati con ciò volendo significare che si riconosce l'unicità dell'unità immobiliare contrariamente a quanto a suo tempo denunciato ed ai desiderata dalle parti.

Nella divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni le unità derivate sono invece fisicamente indipendenti, sono cioè u.i.u. reali.

Ovviamente non può essere esclusa una alienazione.

Anche se nel gergo comune (mutuato dal catasto terreni) si parla di frazionamento, nella maggioranza dei casi si tratta in realtà di divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni.

3 - Fusione

La fusione può coinvolgere due o più unità immobiliari e deve originare quanto meno un'unità che ingloba le precedenti. In sostanza la nuova u.i.u. deve essere la "somma" delle precedenti anche se, necessariamente si è dovuto aprire o chiudere porte o finestre, realizzare o abbattere tramezze; rimane inteso che la variazione da segnalare è la principale ossia la fusione.

4 - Frazionamento e fusione (scambio locali)

Quando sono coinvolte nelle variazioni più unità immobiliari e si arriva ad avere altre u.i.u., si è molto spesso in presenza di frazionamento e fusione. Ad esempio, se preesistono tre unità, una di queste può essere frazionata in tre porzioni di cui due vengono fuse con due preesistenti unità mentre la terza porzione origina una unità indipendente; soltanto quest'ultima nasce per divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni mentre le altre due unità risultano per il contemporaneo verificarsi di frazionamento, in unità virtuali, e fusione.

5 - Ampliamento

Quando si dice ampliamento si deve fare riferimento all'u.i.u. e non al fabbricato. Se ad esempio costruisco in aderenza ad un fabbricato realizzando ex novo una unità immobiliare, avrò ampliato il sedime del fabbricato ma la denuncia fungerà da collegamento e non certo da variazione, e mi permetterà di agganciarci al preesistente con la nuova costruzione. Potrei avere anche la variazione di area cortilizia della preesistente unità se ciò mi fa variare la consistenza, ipotesi molto remota.

In ogni caso potrei ricadere nella variazione di area cortilizia esclusiva e sarei obbligato a ripresentare la planimetria di questa unità immobiliare anche se non varia la consistenza.

Le causali sarebbero per ciò N.C. per la nuova costruzione e VAR per la planimetria ripresentata per variazione di area cortilizia. Si ha dunque ampliamento quando, letteralmente, l'u.i.u. preesistente si amplia in pianta. Un'automessa larga due metri si amplia e diventa larga due metri e mezzo, questo è ampliamento. Una abitazione di cinque vani si amplia in pianta per la costruzione in aderenza di un altro vano o per la costruzione staccata di un ripostiglio, questo è ampliamento.

6 - Sopraelevazione

Una preesistente u.i.u. si può ampliare non solo in pianta ma anche per sopraelevazione.

Si consideri infatti una abitazione al piano terra un cui è già stato predisposto un vano con corpo scala che conduca sopra il lastrico solare. Se su questo lastrico si realizzano uno o più vani, ai quali si accede dal suddetto vano scala, si è proprio realizzato l'ampliamento per sopraelevazione.

Se invece il vano scala non esisteva e lo si realizza da una stanza si è verificata la sopraelevazione con la contemporanea modifica interna e perciò la causale non può essere sopraelevazione bensì VAR perché occorre tenere conto dei sostanziali lavori effettuati in quel vano prima abitabile e poi trasformato in vano scala.

Diverso è il caso quando sopra il lastrico solare si realizza una nuova unità immobiliare e non soltanto qualche vano a completamento della sottostante unità. Se la nuova u.i.u. ha l'accesso da un preesistente vano dell'u.i.u. sita al piano inferiore non si può parlare di nuova costruzione bensì di frazionamento e ampliamento della u.i.u. già agli atti. Infatti la preesistente u.i.u. si fraziona in un vano ed in una rimanente porzione indipendente e poi quel vano si trasforma e si amplia sopra il lastrico solare. Anche in questo esempio la causale sarà VAR perché contempla il contemporaneo verificarsi di due avvenimenti

Se poi l'u.i.u. realizzata sul lastrico solare non intacca la preesistente unità perché, ad es., ha l'accesso da un corpo scala esterno, si concretizza una nuova costruzione e quindi la causale è N.C.

In altri termini occorre sempre distinguere se la porzione di fabbricato in sopra elevazione costituisca o meno u.i.u. indipendente. Se non è u.i.u. indipendente la causale dell'ampliamento può essere la sola sopraelevazione oppure sopraelevazione e modifiche interne. Se invece è u.i.u. indipendente necessita verificare se si modifica la preesistente unità, e quindi le causali sono frazionamento e ampliamento, oppure, se quella unità non viene intaccata, e perciò la causale è N.C.

In quest'ultimo caso si tenga presente che può variare l'area cortilizia dell'u.i.u. giacente (costruzione corpo scala) della quale occorre ripresentare planimetria. Del pari bisogna presentare planimetria della preesistente u.i.u. quando il cortile esclusivo diventa comune all'unità al P.T. e a quella al P.I.

7 - Diversa distribuzione spazi interni – modifiche interne

La diversa distribuzione degli spazi interni implica lo spostamento, l'abbattimento, la realizzazione di tramezzature; se invece si ricavano o si chiudono aperture, se si cambia l'uso di un vano, ad esempio un ripostiglio si trasforma in w.c., sembra più opportuno riferirsi a modifiche interne.

Infine si osservi che variare l'uso di un locale non significa variare la destinazione d'uso dell'immobile e perciò sarebbe errato segnalare in questo caso la variazione della destinazione d'uso come causale della mutazione.

8 - Demolizione totale o parziale

La demolizione totale riguarda sempre una o più u.i.u. L'area di risulta, cioè area di sedime più area cortilizia, si denuncia senza planimetria con l'indicazione della superficie che deve essere fornita dalla banca dati del catasto terreni e pertanto l'area urbana deve essere identificata da una particella e non da un subalterno. E' necessario assegnare un nuovo mappale perché inizia una nuova storia catastale.

La demolizione parziale è la variazione opposta all'ampliamento in pianta o per sopraelevazione.

9 - Variazione qualità

La variazione della qualità si può verificare in seguito a trasformazione sostanziale o dotazione di impianti e/o importanti modifiche e integrazioni delle caratteristiche di finitura.

Si tratti di modifiche che per essere apprezzate devono comportare una variazione di classe ovvero un salto di circa il 20% della rendita catastale. Non necessita presentare planimetria.

E' da osservare che se si operano ristrutturazioni, una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche interne, si ricade in quanto già esaminato e si

10 - Variazione reddito

può anche verificare, anche se piuttosto raramente, la variazione della categoria. Ovvio mente occorre la nuova planimetria.

Per quanto attiene alla variazione del reddito, che può comportare variazione di categoria, classe, categoria e classe, SENZA che si siano operate modifiche o migliorie all'u.i.u., occorre DIMOSTRARE che per un triennio il reddito lordo effettivo, ridotto del venticinque per cento, differisce dalla rendita catastale rivalutata per almeno un quinto di questa.

Tanto per il disposto dell'art.35 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.597.

Per il nuovo Testo Unico delle Imposte sui Redditi, D.P.R. 917/86, entrato in vigore dal 1° gennaio 1988, il riferimento è il reddito lordo effettivo senza la diminuzione del venticinque per cento. Sempre l'articolo 35 asserisce che se per un triennio il reddito lordo effettivo dell'u.i.u. differisce dalla rendita catastale rivalutata per almeno il cinquanta per cento di questa, si può chiedere un diverso classamento dell'unità immobiliare.

Si vuole sottolineare che nella variazione nel reddito, che si ripete non comporta interventi nell'u.i.u., è da supporre che ci sia stato un errato (a suo tempo) classamento dell'immobile mentre nella variazione della qualità, che comporta invece interventi quanto meno nelle rifiniture e nei servizi, il classamento di impianto era corretto.

11 - Trattazione delle parti comuni rappresentate in tutte le planimetrie delle u.i.u. o in planimetria singola priva di identificativo

Si tratta evidentemente di situazioni pregresse e quindi si deve intervenire su planimetrie acquisite con procedura antecedente all'applicazione della circolare 2/84. L'intervento si propone di individuare una unità immobiliare dalle parti comuni non censibili.

Nel caso che tutte le u.i.u. appartengano tutte alla stessa ditta, e se esistono dividenti introdotte nella mappa del catasto terreni, è possibile attraverso il Mod.3/SPC eliminare le dividenti per poi ripresentare tutte le planimetrie, prive di parti comuni e di estratto mappa, facendo loro acquisire la tabella di corrispondenza tra identificativi del catasto terreni e del catasto fabbricati. Va da se che le parti comuni troverebbero la rappresentazione nell'elaborato planimetrico completo di tutte le subalternazioni.

E' evidente che le planimetrie ora ripresentate, dal momento che non varierebbero le consistenze ed il classamento, sarebbero esenti da tributi.

In altri termini si opera, ora per allora, l'accatastamento seguendo le procedure dettate dalla circolare 2/84.

Se non esistono pertinenze cortilizie esclusive individuate nella mappa del catasto terreni, la procedura è ancora più semplice perché non necessita il Mod.3/SPC.

Può accadere invece che le unità immobiliari siano in proprietà a ditte diverse e che usufruiscano di cortili identificati da dividenti inserite nella mappa; non è possibile eliminare le dividenti in questione e tanto meno acquisire l'elaborato planimetrico. Ma anche se non ci fossero dividenti ci sarebbero serie difficoltà per approntare e gestire i collegamenti delle unità immobiliari da inserire in un solo modello busta 58.

Qui di seguito si propone una soluzione che salda le vecchie e nuove procedure. Le parti comuni vengono rappresentate in una sola planimetria originale della quale si eseguono tante copie quante sono tutte le unità meno una. La planimetria originale e le copie vengono trasmesse con una denuncia di collegamento ed acquisiranno l'identificativo. Quando verranno esaminate dall'Ufficio si provvederà ad inserirle nelle singole buste Mod.58 depennando dalle planimetrie esistenti delle u.i.u. le parti comuni che vi erano rappresentate segnalando nel contempo che le predette parti comuni sono state variate con denuncia di variazione prot. n. del

Contemporaneamente a questa operazione può presentarsi la necessità di stralciare una porzione delle parti comuni perché oggetto di alienazione. Perciò si deve allegare oltre all'originale e copie della rappresentazione planimetrica delle porzioni che rimangono comuni anche la planimetria, in solo originale, di questa porzione da alienare intesa come bene in corso di definizione da intestare a tutti i condomini.

12 - Documentazione allegata

I documenti che si devono allegare alla denuncia di variazione sono principalmente le planimetrie; quando occorre si devono allegare il Mod.3/SPC, l'elaborato borato planimetrico, il Mod.1N p.I[^] e II[^], copia di atti e tutto quello che si ritiene necessario per chiarire l'oggetto della variazione.

Già per le planimetrie si è fatto notare che esse devono corrispondere al numero delle u.i.u. derivate e non al numero delle schede; infatti una unità immobiliare può essere rappresentata, per lo spazio che occupa, in diverse schede e però rimane sempre una sola. In tal caso si deve specificare che si allega una planimetria suddivisa, ad esempio, in tre schede.

Può accadere di utilizzare il Mod.D, contestualmente per dichiarare una nuova costruzione e per presentare la nuova planimetria della preesistente u.i. u. per variazione di area cortilizia il tutto accompagnato da elaborato planimetrico. Ebbene si avranno due planimetrie e però occorre specificare che una è relativa alla u.i.u. derivata dalla variazione mentre l'altra è di nuova costruzione.

Nella fattispecie si alleggeranno anche l'attestato del Mod.3/SPC di cui necessita riportare il n° di protocollo Mod.R.C. e data, il Mod.1N p.I[^] e II[^] che descrive la u.i.u. di nuova costruzione ed il già citato elaborato planimetrico che "legge" il lotto urbano; va da se che si identificherà il cortile quale bene comune non censibile.

13 - Ditta catastale

La ditta catastale deve essere pari pari riportata dal Mod.55 anche se imperfetta o errata. Quindi oltre al cognome e nome occorre trascrivere luogo e data di nascita, aliquote di possesso e reddito nonché il codice fiscale. Lo stesso copiato è da fare quando non esiste partita e si interviene su ditte dichiarate nei Modd.1M ancora a livello di protocollo.

In ogni caso se la ditta catastale non è aggiornata si trascrive la nuova alla voce "ditta risultante dall'ultimo atto" specificando sempre il protocollo della domanda di voltura. Se la ditta è errata o non aggiornata, e si sia provveduto a segnalare la manchevolezza con una istanza, se ne deve citare il protocollo e la data di presentazione.

14 - Causale delle variazioni

La causale, che si indica in sigla, indica la tipologia della variazione:

FRZ: frazionamento per trasferimento di diritti;

VAR: divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni;

FUS: fusione;

AMP: ampliamento;

SOP: sopraelevazione;

DEM: demolizione totale o parziale;

VSI: diversa distribuzione degli spazi interni;

VIA: variazione nella qualità;

VDE: variazione della destinazione;

VIE: variazione del reddito;

VAR: combinazione delle causali precedenti ed in tutti gli altri casi come ad esempio variazione di area cortilizia, variazione nelle parti comuni, variazione toponomastica, modifiche interne, variazione identificativo e/o cartografico,

N.C.: nuova costruzione in aderenza, staccata, in sopraelevazione);

N.A.: nuovo accatastamento di aree cortilizie, di aree urbane.

Si ricorda infine che se una u.i.u. comprende anche un cortile esclusivo con identificativo distinto, necessita graffiare l'identificativo della costruzione con quello del cortile esclusivo per indicare appunto che trattasi di unica unità.

15 - Denunce catastali senza l'obbligo di planimetrie

Non sempre è necessario allegare la planimetria alla denuncia catastale; la normativa non appare tuttavia adeguatamente conosciuta dagli operatori del settore né tanto meno dai comuni che molte volte richiedono planimetrie non dovute.

Si fa precedere la prospettata disamina da uno stralcio della Circolare n. 85 del 28 settembre 1966, S. VI, prot. n. 6/4391:

"Come è noto, gli articoli 7 e 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, con-

vertito con modificazioni nella legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata dal D.L. 8 aprile 1948, n. 514, sanciscono che, per il censimento nel nuovo Catasto edilizio urbano dei fabbricati urbani sia di vecchia che di nuova costruzione, gli aventi l'obbligo devono presentare, oltre alle dichiarazioni scritte di cui ai precedenti articoli 3 e 6, anche le planimetrie delle unità immobiliari che compongono tali immobili, in scala non inferiore a 1:200.

.....

E' subito da rilevare che le, planimetrie in argomento - non comprese, a norma degli articoli 16 ed 89, rispettivamente della legge e del regolamento citati, fra gli atti che costituiscono il nuovo Catasto edilizio urbano - sono essenzialmente degli atti strumentali nel senso che hanno lo scopo di agevolare i compiti degli Uffici Tecnici Erariali nell'accertamento delle unità immobiliari urbane e più particolarmente nella determinazione della loro consistenza"

La legislazione e le ministeriali che interessano l'argomento sono:

R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, nella Legge 11 agosto 1939, n. 1249 - Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

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

a)

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

.....

Istruzione provvisoria per la conservazione del nuovo catasto edilizio urbano. (1961)

§ 2 - Scopo della conservazione

La conservazione ha lo scopo di tenere al corrente il Nuovo catasto edilizio urbano introducendo negli atti le variazioni necessarie per porre in evidenza:

a)

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

c)

§ 14 - Compilazione delle denunce.....

Per le mutazioni che comportino variazione della consistenza dell'unità immobiliare, la denuncia deve essere corredata da una planimetria che rappresenti il nuovo stato dell'unità stessa

D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 - Perfezionamento e revisione del sistema catastale.

Art. 15 - Iscrizione in catasto edilizio urbano delle aree scoperte e dei lastrici solari.

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

.....

Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, S.T.C.III, prot. n. 3/166 - Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.

I. 4. 2. - Porzioni in corso di definizione.

Il presentatore deve, anche per queste porzioni, produrre la normale dichiarazione mod. 1 - peraltro non corredata da planimetria -

I. 4. 3. - Fabbricati in corso di costruzione.

La richiesta di accatastamento deve essere corredata da:..... - una dichiarazione mod. 1 senza planimetria

II. 2. 6. - Variazioni che non comportano la presentazione di una nuova planimetria.

Questo genere di variazioni può riguardare il cambio di destinazione, la modifica delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. (impianti, finiture, ecc.), il cambio di toponomastica, variazioni del reddito, rettifiche di errori non di intestazione, ecc.

.....

II. 2. 10. - Demolizione totale

E' questa una particolare variazione per effetto della quale un immobile urbano si varia in area urbana che, a norma dell'art. 15 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, va censita, senza rendita, in C.E.U.

Il richiedente pertanto dovrà presentare il prescritto mod. 44 con l'avvertenza che come "porzione derivata" dovrà indicare "AREA URBANA DI mq.".

Lettera - Circolare 14 ottobre 1989 S.T.C., prot. n. 3/3405 - C.E.U. Variazioni.

.....

In particolare per conseguire un idoneo ed uniforme comportamento operativo, si chiarisce che non costituiscono oggetto di denuncia in catasto tutte quelle modifiche interne all'unità immobiliare, comprese nell'art. 26 della Legge 47/85. (*)

.....

(*) Legge 28 febbraio 1985, n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.

Art. 26 - (Opere interne) - Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le sanzioni di cui al precedente art. 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli articoli 817, 818, e 819 del codice civile.

Guida operativa "Docfa tecnico" (1995) - Istruzioni per la compilazione dei modelli.

... Non devono essere oggetto di denuncia di variazione catastale: gli interventi descritti alle lettere a), b), nonché quelli di cui alla lettera c) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, finché gli stessi non abbiano interessato un intero edificio, e non abbiano comportato un aumento di valore di ciascuna unità immobiliare superiore al 20% di quello antecedente gli interventi stessi. Dovranno comunque essere oggetto di denuncia in catasto, sino all'entrata in vigore dei nuovi criteri di calcolo della consistenza catastale, espressa in metri quadrati, le variazioni delle unità immobiliari del gruppo A che abbiano comportato un aumento o una diminuzione della relativa consistenza catastale superiore o uguale al mezzo vano.

Sono in ogni caso privi di rilevanza censuaria gli interventi di adeguamento funzionale distributivo dei locali e di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e di rinnovo di impianti, di consolidamento e conservazione degli elementi strutturali. Sono di norma oggetto di denuncia di variazione catastale gli interventi edilizi di cui alla lettera d) del suddetto articolo 31 della legge n. 457/78, nonché quelli che abbiano comportato una modifica permanente della destinazione d'uso

incidente nella definizione della categoria catastale.^(*)

^(*) Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale.

Art. 31 - (Definizione degli interventi) - Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con l'altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la, modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della sede stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Evidenziato che lo scopo del catasto urbano consiste nel calcolo della consistenza e nell'attribuzione della categoria e classe dei beni, osservato che la planimetria è un allegato alla dichiarazione dei beni stessi (che facilita, appunto, il calcolo della consistenza), considerato che la consistenza è, a sua volta, finalizzata all'attribuzione della rendita catastale, appare evidente come l'Amministrazione catastale abbia specificato i casi in cui non necessita allegare alla denuncia la planimetria, casi che, sostanzialmente, si possono ricondurre all'impossibilità del bene di produrre reddito (ad esempio il bene in corso di costruzione) oppure all'invarianza della rendita catastale già in atti (ad esempio la denuncia di variazione per cambio toponomastica).

In merito all'invarianza della rendita si evidenzia che la normativa (cfr., ad esempio, la massima n. 34 tratta dal Massimario del 1941) obbliga a rappresentare le dipendenze di uso esclusivo (e quindi il cortile esclusivo di una abitazione) sulla stessa planimetria dell'unità immobiliare. Se una unità immobiliare acquisisce un cortile esclusivo, se ne deve ripresentare la planimetria anche nel caso che la consistenza dovesse rimanere invariata; ugualmente, se in una unità immobiliare il cortile esclusivo diventa accessorio comune (il cortile esclusivo di una villetta diventa comune perché vi viene costruito il garage), occorre, a parere di chi scrive, la presentazione della nuova planimetria (anche se, come nel caso precedente, la consistenza dovesse rimanere invariata).

In sintesi non si presentano planimetrie (per denunce di nuove costruzioni/nuovi accatastamenti o per denunce di variazione) nei seguenti casi:

CASISTICA	FONTE NORMATIVA
Lastrico solare	D.P.R. n. 650/72 - art. 15
Bene in corso di definizione	Circolare n. 2/84
Bene in corso di costruzione	Circolare n. 2/84
Cambio di destinazione	Circolare n. 2/84
Modifiche delle caratteristiche intrinseche	Circolare n. 2/84
Cambio toponomastica	Circolare n. 2/84
Variazioni del reddito	Circolare n. 2/84
Rettifiche di errori non di intestazione	Circolare n. 2/84
Variazione di identificativo	Circolare n. 2/84
Demolizione totale	Circolare n. 2/84
Modifiche interne alla u.i. comprese nella L. n. 47/85	L-C n. 3/3405/89
Interventi descritti alle Lettere a) e b) dell'art.31 della L. n.357/78 (se non hanno interessato l'intero edificio e se non abbiano comportato un aumento di valore di ciascuna u.i. superiore al 20% di quello antecedente gli interventi stessi)	Guida operativa "Docfa tecnico"1995
Interventi di adeguamento funzionale distributivo dei locali e di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e di rinnovo di impianti, di consolidamento e conservazione degli elementi strutturali	Guida operativa "Docfa tecnico"1995

Per concludere l'argomento, e riprendendo la Lettera - Circolare 14 ottobre 1989, prot. n. 3/3405, si ricorda che "... l'Ufficio non dovrà accettare denunce di variazione afferente mutazioni ininfluenti nei confronti della consistenza e del classamento ...".

16 - Variazione della rendita catastale. Fabbricati collabenti

Sempre più frequentemente si presentano in catasto denunce di fabbricati, sia di nuova costruzione che di variazione, inagibili e/o inabitabili. Si ricordi che per il catasto la prima denuncia di un rudere equivale sempre ad una nuova costruzione perché, per la prima volta, le informazioni vengono immesse nella banca dati.

Nella vecchia terminologia catastale per indicare un rudere si usava dire diruto ma oggi, che siamo più istruiti, diciamo collabente. Il nuovo aggettivo è un termine medico ed indica un organo vuoto che si affloscia e le cui pareti vengono a contatto ed è forse con sottile perfidia masochista che è stato fatto proprio dal catasto ...

Nella denuncia dei fabbricati collabenti è opportuno differenziare le nuove costruzioni dalle variazioni.

NUOVE COSTRUZIONI

E' consentita (non è un obbligo) la denuncia in catasto al solo fine di acquisire l'identificativo catastale al pari delle aree urbane, dei lastrici solari, dei fabbricati in corso di costruzione,...; dal momento che i fabbricati inagibili non producono reddito essi non sono censibili e quindi non deve essere presentata la planimetria e non è necessario il sopralluogo dell'Ufficio del Territorio.

VARIAZIONI

Si distinguono le inagibilità temporanee e le permanenti.

Inagibilità temporanea

L'art. 3, comma 55, della Legge n. 662/96 prevede che l'Amministrazione comunale rilasci il relativo certificato attestante lo stato di inagibilità temporanea, certificato che deve essere unito alla denuncia di variazione.

Si precisa che l'inagibilità può interessare l'intero immobile o parte di esso.

17 - Variazione dell'identificativo catastale

Se riguarda una parte dell'unità l'Ufficio si limita a variare in diminuzione la consistenza e la conseguente rendita. Se invece riguarda l'intero immobile l'Ufficio provvede all'azzeramento della rendita. In entrambi i casi si procede senza la necessità del sopralluogo e non si appone alcuna annotazione particolare in banca dati.

Per l'Ufficio è consigliabile notificare l'avvenuta variazione di rendita all'Amministrazione comunale invitandola a seguire l'evoluzione dello stato di inagibilità temporanea onde segnalare per tempo l'eventuale ripristino delle condizioni di abitabilità.

Inagibilità permanente

In base alla documentazione ricevuta (certificazione comunale attestante la permanenza della inagibilità più la consueta denuncia di variazione), l'Ufficio, senza sopralluogo, azzerava la rendita conservando gli identificativi ed apponendo la seguente annotazione nel campo delle mutazioni: *unità dichiarata permanentemente inagibile dal Comune di con nota protocollo n. del*

Sarà compito dell'Ufficio vigilare affinché non sia successivamente proposta dalla parte una variazione per acquisire pretestuosamente una rendita catastale molto bassa ai fini di una alienazione dell'immobile (L. 154/88)

In entrambi i casi di inagibilità non si presenta la planimetria.

Per le unità immobiliari oggetto di denuncia di variazione si è sempre posto il problema della necessità o meno di una loro nuova identificazione. Nel tempo si sono susseguite diverse e contraddittorie indicazioni ma le fonti normative che hanno fornito le regole più complete sono state la Circolare n. 2/84 ed ora la Circolare n. 83/E/T del 9 aprile 1999 (§ 5). Quest'ultima Circolare fissa univocamente i criteri e quindi riprende con le opportune modifiche la Circolare n. 2/84.

Si riprende il § 5 della richiamata Circolare 83/99.

5. Modifiche delle modalità di attribuzione dei subalterni

Al fine di rendere più agevole la lettura delle banche dati del catasto, si ritiene opportuno emanare nuove regole operative che semplifichino le modalità di attribuzione dei subalterni nel catasto edilizio urbano da parte degli uffici periferici del Dipartimento del territorio. Dette regole prevedono, per le unità immobiliari oggetto di denunce di variazione, l'attribuzione di un nuovo subalterno quando si riscontra:

a) la modifica del perimetro dell'unità immobiliare;

b) la variazione della destinazione d'uso avente rilevanza catastale.

Pertanto le disposizioni già in vigore sono da ritenersi variate come segue:

1) alle parole "Le variazioni del primo tipo non danno luogo all'attribuzione di nuovi subalterni" presenti nel terzo capoverso del paragrafo II.1, della circolare 20 gennaio 1984, n. 2. prot. 3/166 sono aggiunte le seguenti," con l'eccezione del cambio di destinazione d'uso".

2) sono soppresse le parole "il cambio destinazione" presenti nel paragrafo II.2.6 della citata circolare 20 gennaio 1984;

3) il terzo capoverso della sez. B della circolare 29 luglio 1985, n. 15, prot. 3/2338, è sostituito dal seguente: "A tale proposito si conferma la disposizione contenuta nella circolare n. 2/1984, che prevede nei casi di ampliamento o demolizione parziale dell'u.i. l'attribuzione di un nuovo subalterno, unitamente alla presentazione del Mod. D1, se viene modificata la pianta del fabbricato".

Si rammenta pertanto che i casi, in cui è consentito riutilizzare il medesimo subalterno e associare allo stesso la lettera "V" di variazione nell'uso delle procedure informatiche per l'accatastamento di immobili, sono stati individuati negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, integrazioni impiantistiche di notevole rilevanza, che incidono nella determinazione della rendita secondo le regole dell'estimo catastale.

18 - Casistica particolare sui fabbricati condominiali

Riassumendo

Tipo di Variazione	Identificativo catastale
Fraz. per trasferimento di diritti	Ovviamente si assegnano, i nuovi subalterni
Div. per avvenuta costituzione di separate porzioni	Ovviamente si assegnano, i nuovi subalterni
Diversa suddivisione interna	Si conferma il subalterno
Fusione	Ovviamente si assegnano, i nuovi subalterni
Ampliamento o demolizione parziale	Si assegna un nuovo subalterno
Cambio di destinazione d'uso	Si assegna un nuovo subalterno
Manutenzione straordinaria, dotazioni nuovi impianti o integrazione impianti, restauro conservativo	Si conferma il subalterno (la denuncia si presenta se la nuova rendita supera del 20% quella in atti)
Cambio toponomastica	Si conferma il subalterno
Demolizione totale	Si assegna un nuovo numero di particella

Esistono delle difficoltà oggettive nel trattare le denunce di variazione che interessano contemporaneamente più unità immobiliari specialmente quando queste unità appartengono a ditte diverse e quando gli interventi edilizi e gli atti traslativi precedono la presentazione delle nuove planimetrie.

Si pone il problema di gestire le nuove planimetrie nel rispetto di quelle giacenti e delle ditte che risultano già intestate.

Non è possibile schematizzare tutti i casi che si possono presentare e ci si deve accontentare di una piccola casistica per dettare alcune regole di carattere generale da applicare alla realtà lavorativa.

Si vuole però precisare che le questioni trattate sono basate su accatastamenti realmente avvenuti e presentati in Ufficio.

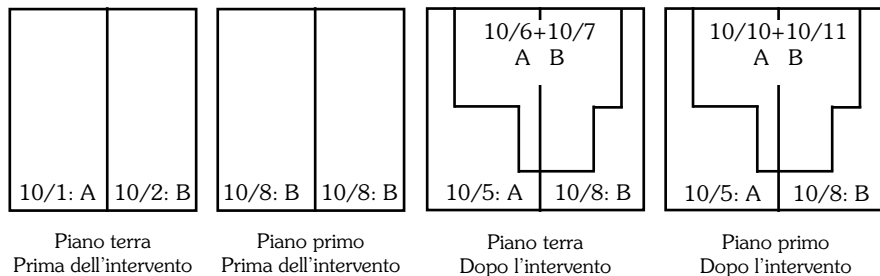
A. - Ristrutturazione di uu.ii.uu. appartenenti alla stessa ditta

1. le uu.ii.uu di un fabbricato sono intestate al NCEU alla ditta A;
2. la ditta A cede alcune quote della proprietà alle ditte B, C e D; nell'atto, oltre alla cessione delle quote, si precostituisce il condominio assegnando a ciascun condomino le future uu.ii.uu. (da ottenere per ristrutturazione di quelle esistenti) identificate in un elaborato grafico, allegato all'atto, detto mod. 6 (da non confondere con lo stampato che si usava per il frazionamento dei fabbricati rurali);
3. non si è presentata la preventiva denuncia di variazione e quindi, nell'atto e nel mod. 6, non sono citati gli identificativi catastali;
4. il problema nasce quando il professionista si presenta in catasto con quattro planimetrie dai contorni diversi da quelle giacenti in Ufficio intestandole ciascuna ad una ditta diversa (ad A, a B, a C ed a D) quando negli atti catastali è presente soltanto la ditta A in tutte e quattro le planimetrie;
5. l'atto non può essere accettato dal catasto, non si può volturare perché è privo degli identificativi catastali e quindi le nuove uu.ii.uu. si devono caricare alla ditta A;
6. se però nella prima parte dell'atto (la cessione delle quote e non l'assegnazione delle uu.ii.uu.) risulta in modo inequivocabile che la cessione di alcune quote della proprietà alle ditte B, C e D (vedi punto 2) coinvolge senza ombra di dubbio le unità immobiliari di quel solo fabbricato, allora si presenta la voltura soltanto per le nuove quote e le quattro planimetrie vengono contestate ciascuna ai condomini A+B+C+D;
7. quindi le nuove quattro planimetrie si intestano soltanto ad A oppure ad A+B+C+D ma in ogni caso non si possono intestare ciascuna al rispettivo condomino secondo le volontà dell'atto;
8. occorre procedere ad un atto di identificazione catastale con il quale si facciano corrispondere le uu.ii.uu. del mod. 6 con le uu.ii.uu. delle nuove planimetrie e poi presentare la voltura;

9. in seguito alla voltura ciascuna unità transiterà dalla ditta A (oppure da A+B+C+D) rispettivamente ad A, a B, a C, a D;
10. la procedura corretta avrebbe imposto di presentare in catasto, prima dell'atto, le nuove uu.ii.uu. (da realizzare) come beni in corso di definizione (è una definizione strutturale) a nome di A, procedere all'atto allegandovi le planimetrie catastali (e non il mod. 6), assegnare le quote e le rispettive planimetrie alle relative ditte, presentare le volture; non appena le uu.ii.uu. saranno realizzate basta presentare, senza allegare planimetria, la denuncia di variazione "da bene in corso di definizione strutturale" a "bene definito" per acquisire la rendita;
11. questa procedura costituisce certamente una forzatura in quanto è prevista la presentazione di planimetrie di beni in corso di definizione ma queste planimetrie - che sostituiscono il mod. 6 - si rendono necessarie per prevenire l'atto di identificazione catastale.

B. - Ristrutturazione di uu.ii.uu. appartenenti a ditte diverse

1. le uu.ii.uu. di un fabbricato sono intestate al NCEU parte alla ditta A e parte alla ditta B;
2. le ditte A e B cedono alcune quote della loro rispettiva proprietà alle ditte C e D; nell'atto, oltre alla cessione delle quote, si precostituisce il condominio assegnando a ciascun condomino le future uu.ii.uu. (da ottenere per ristrutturazione di quelle esistenti con compenetrazione reciproca delle uu.ii.uu. di A con quelle di B) identificate in un elaborato grafico, allegato all'atto, detto mod. 6 (da non confondere con lo stampato che si usava per il frazionamento dei fabbricati rurali);
3. non si è presentata la preventiva denuncia di variazione e quindi, nell'atto e nel mod. 6, non sono citati gli identificativi catastali;
4. il problema nasce quando il professionista si presenta in catasto con quattro planimetrie dai contorni diversi da quelle giacenti in Ufficio intestandole ciascuna ad una ditta diversa (ad A, a B, a C ed a D) quando negli atti catastali sono presenti soltanto le ditte A e B nelle rispettive quattro le planimetrie (due uu.ii.uu. sono intestate ad A e le altre due a B);



5. l'atto non può essere accettato dal catasto, non si può volturare perché è privo degli identificativi catastali e quindi le nuove uu.ii.uu. si devono caricare parte alla ditta A, parte alla ditta B e parte in modo complesso per salvaguardare i diritti iscritti in catasto che non possono essere modificati con un atto che non riporta identificativi catastali;
6. rispetto al caso precedente non sembra ipotizzabile l'individuazione esatta delle unità per le quali si è ceduta parte della proprietà in quanto le unità appartengono a ditte diverse e non alla sola ditta A come prima; non appare perciò possibile presentare una voltura di quote che interessano unità di ditte diverse;
7. quindi le nuove planimetrie si intestano: 10/5 e 10/9 ad A, 10/8 e 10/12 a B;
- per le unità con doppio identificativo, invece, si opera in due fasi ossia
- a) la maggior porzione 10/6 di A assorbe il 10/7 e tutta l'unità con il doppio identificativo si carica alla partita di A; lo stesso per il 10/10 ed il 10/11;
- b) con una nota di voltura d'Ufficio le porzione di uuu 10/7 e 10/11 passano a B avendosi in conclusione le ditte complesse:
- A per il mapp. 10/6 e B per il mapp. 10/7 per la uuu 10/6+10/7 ed

ancora A per il mapp. 10/10 e B per il mapp. 10/11 per la uii 10/10+10/11;

8. occorre procedere ad un atto di identificazione catastale con il quale si facciano corrispondere le uu.ii.uu. del mod. 6 con le uu.ii.uu. delle nuove planimetrie e poi presentare la voltura;

9. in seguito alla voltura ciascuna unità transiterà alla rispettiva ditta (ad A, a B, a C, a D) come da atto;

10. la procedura corretta avrebbe imposto di presentare in catasto le nuove uu.ii.uu. (da realizzare) come beni in corso di definizione (è una definizione strutturale) da intestare come al punto 7, procedere all'atto allegandovi le planimetrie catastali (e non il mod. 6), assegnare le quote e le rispettive planimetrie alle relative ditte, presentare le volture; non appena le uu.ii.uu. saranno realizzate basta presentare, senza allegare planimetria, la denuncia di variazione "da bene in corso di definizione strutturale" a "bene definito" per acquisire la rendita;

11. si ribadisce che questa procedura costituisce certamente una forzatura in quanto è prevista la presentazione di planimetrie di beni in corso di definizione ma queste planimetrie - che sostituiscono il mod. 6 - si rendono necessarie per prevenire l'atto di identificazione catastale.

C. - Nuove costruzioni condominiali su area urbana

1. l'area urbana è intestata al N.C.E.U. alla ditta A;

2. A cede quote di proprietà alle ditte B, C, e D;

3. atto di costituzione di condominio tra A, B, C, e D;

4. assegnazione delle erigende uu.ii.uu. rispettivamente ad A, a B, a C ed a D attraverso mod. 6 unito all'atto;

5. nell'atto si cita correttamente l'estremo della particella del catasto urbano che individua l'area;

6. presentazione della domanda di voltura con la quale la ditta A, che era intestata dell'area urbana, diventa la ditta condominiale A+B+C+D.

La scaletta descritta descrive correttamente le varie fasi civilistiche e catastali degli interventi che nel tempo si sono succeduti.

Ma il problema da risolvere qui è rappresentato dallo spegnimento della partita condominiale intestata alla ditta A+B+C+D e dal contestuale impianto delle singole ditte da intestare ai rispettivi appartamenti. E' evidente che non è corretto pretendere la continuità della ditta catastale allibrando la singola uii alla ditta condominiale proprietaria dell'area urbana.

La ditta condominiale si spegne per effetto stesso della nuova costruzione e pertanto la causale della mutazione è NC con il protocollo della denuncia di collegamento.

Si vuole precisare che se nell'atto non fosse stato citato il mappale dell'area urbana del N.C.E.U., occorrerebbe procedere, prima ancora dell'accatastamento, alla redazione di un atto di identificazione catastale tra il mappale del catasto terreni richiamato del documento traslativo ed il mappale del N.C.E.U.

D. - Ricostruzione di unità immobiliari condominiali

1. In un fabbricato condominiale ci sono delle uu.ii.uu. intestate ai vari condomini;

2. Il fabbricato viene demolito e poi ricostruito senza cambio di proprietà degli appartamenti conservando le fasce d'aria preesistenti;

3. Non si vede la necessità di acquisire l'area urbana;

4. Ciascun condomino presenta la propria denuncia di variazione con la nuova planimetria indicante come causale "Per demolizione e ricostruzione nel rispetto della consistenza plano-volumetrica precedente";

5. Il vecchio mappale (e subalterno) sarà soppresso per demolizione ed alla nuova uii sarà assegnato un nuovo mappale ed il primo dei subalterni liberi;

6. Non sono richiesti documenti di assegnazione della proprietà perché il possesso era già iscritto in catasto e non c'è stata alcuna variazione di diritti.

20 - Errata rappresentazione grafica

senza alterare o modificare la consistenza fisica dell'immobile. Tuttavia non sempre si deve avere il necessario riscontro in catasto come risulta da un attento esame della normativa catastale.

Infatti:

Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento. (art. 61 – 2° comma – DPR n. 1142 del 1° gennaio 1949);

Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare. Pertanto nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari. (§ 22 dell'Istruzione II).

In altri termini la su accennata normativa ci riporta al sempre valido concetto che permea tutte le operazioni catastali, ossia al concetto di ordinarietà. Conseguenza allora che il mutamento di destinazione di una unità immobiliare non necessariamente deve trovare la corrispondente variazione in catasto, qualora tale mutamento non trova raffronto nella destinazione ordinaria e prevalente di unità immobiliari simili nella zona.

Ovviamente se opportuni adeguamenti strutturali supportano la nuova destinazione, e quindi la situazione creatasi è vista come continuità nel futuro e non un avvenimento transitorio, allora non c'è motivo che il catasto rifiuti la denuncia della variazione.

Quindi occorre distinguere la *variazione d'uso* (temporanea ed in genere senza interventi sostanziali) dalla *variazione di **destinazione** d'uso* (prolungata ed in genere ottenuta con interventi sostanziali).

Occorre ben distinguere l'ampliamento dall'errata rappresentazione grafica in planimetria dell'unità immobiliare. Infatti può accadere che specialmente le vecchie planimetrie disegnate direttamente dai proprietari rappresentassero in modo errato lo spessore dei muri o la larghezza delle stanze. In questi casi potrebbe essere accettata la nuova planimetria che non modifica la consistenza ma fotografa la realtà dell'unità immobiliare così come da sempre avrebbe dovuto essere disegnata.

Il professionista serio non può confondere questo caso con l'ampliamento o con la diversa distribuzione degli spazi interni.

La Ministeriale 13 novembre 1995 dispone che il professionista deve dichiarare nella denuncia di variazione che la correzione della rappresentazione grafica non comporta assolutamente l'aumento di consistenza. L'Ufficio in sede di sopralluogo se accerta una discordanza tra la nuova planimetria e la realtà dell'immobile prenderà in esame la possibilità di inviare al Comune interessato l'avviso che l'unità immobiliare ha subito modifiche che possono avere riflessi di natura urbanistica.

21 - Giurisprudenza e classamento

A. A volte il legislatore e la stessa giurisprudenza intervengono nella classificazione cosicché sembra che la normativa catastale a cui si è fatto prima riferimento sia stata superata. Ad esempio la legge 1° giugno 1939, n. 1089, fissa i parametri per il riconoscimento all'immobile dell'interesse storico-artistico e pertanto, anche in forza della sentenza della Corte di Cassazione, sez. I, civ. n. 11444, emessa il 15/2/1993 e depositata in data 19/11/1993, risulterebbe che il classamento dell'unità immobiliare che ricade nella evidenziata casistica fosse censita, d'obbligo, in categoria A/9 ossia "Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici" anche se destinato ad uso diverso da quello abitativo. L'avente titolo potrebbe quindi presentare, in forza della legge e della sentenza appena citati, una denuncia di variazione atta a chiedere il classamento in categoria A/9 dell'unità immobiliare comunque censita agli atti citando come causale proprio la legge 1089/39.

Tuttavia la questione è in realtà più complessa ed entriamo quindi nel merito delle denunce di variazione presentate all'ufficio.

Ebbene la casistica che regola le fattispecie delle variazioni è regolamentata per legge e precisamente:

art. 17 RDL 13 aprile 1939, n. 652 e L. n. 11 agosto 1939, n. 1249;

art. 20 D.Lvo 8 aprile 1948, n. 514;

art. 35 DPR 22 dicembre 1986, n. 917.

Pertanto una qualsiasi altra motivazione (come sopra paventato) non può essere presa in considerazione dall'Amministrazione finanziaria.

Si ricorda altresì che la sentenza della Corte di Cassazione non è comunque un elemento sufficiente per il classamento in categoria A/9 in quanto non si potrà in alcun modo prescindere dalla normativa catastale che prevede il classamento basato su criteri sintetico-comparativi con le unità immobiliari prese a riferimento, ossia con le unità tipo.

Nella fattispecie presa ad esempio bisognerebbe anche verificare se l'immobile fosse un castello o un palazzo di eminenti pregi artistici o storici oppure semplicemente una villa; se fosse una villa, nemmeno si potrebbe fare riferimento alla sopra citata sentenza dal momento che una villa non è un palazzo né un castello.

In ogni caso si deve ribadire che il classamento è regolato da apposita specifica normativa e non basta certo una legge o una sentenza a fissarlo preventivamente.

B. Il DPR 22 aprile 1994, n. 425, (il cosiddetto nuovo condono edilizio) prescriveva all'art. 4 che per il rilascio del certificato di abitabilità era necessario allegare anche la dichiarazione presentata (dal professionista) per l'iscrizione in catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Deve essere chiarito che se l'intervento edilizio da condonare non comportava, per la norma catastale, la presentazione della denuncia di variazione, allora la documentazione da presentare in comune sarebbe stata la certificazione degli atti catastali antecedentemente presentati. In altri termini la variazione catastale si presentava se era prevista dalle norme sul catasto e non perché ne facesse obbligo la legge sul condono.

Capitolo 1

Sezione II: esemplificazioni

ARGOMENTI

- 1** - Premessa alla compilazione delle denunce
- Esempio 1** - Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. con sedime in comunione
- Esempio 2** - Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio comune di u.i.u. con sedime in comunione
- Esempio 3** - Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. con sedime esclusivo
- Esempio 4** - Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio comune di u.i.u. della stessa ditta
- Esempio 5** - Nuova costruzione su cortile in proprietà comune al servizio comune di u.i.u. di ditte diverse con sedime in comunione
- Esempio 6** - Ampliamento su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. con sedime in comunione
- Esempio 7** - Ampliamento su cortile in proprietà esclusiva al servizio comune di u.i.u. con sedime in comunione
- Esempio 8** - Ampliamento su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. della stessa ditta
- 2** - Identificazione delle nuove costruzioni e delle porzioni in ampliamento

1 - Premessa alla compilazione delle denunce

Nelle pagine che seguono trova semplificazione pratica parte della casistica delle variazioni affrontata in precedenza. Ciascun esempio affronta un problema diverso che sarà brevemente descritto prima e dopo l'intervenuta mutazione.

Le osservazioni che si faranno avranno lo scopo di fissare l'attenzione su alcuni particolari che potrebbero sfuggire in un discorso teorico e va da se che non saranno ripetute, se non rare volte, negli esempi successivi ove verrà rimarcato perciò solamente quanto non è stato detto in precedenza.

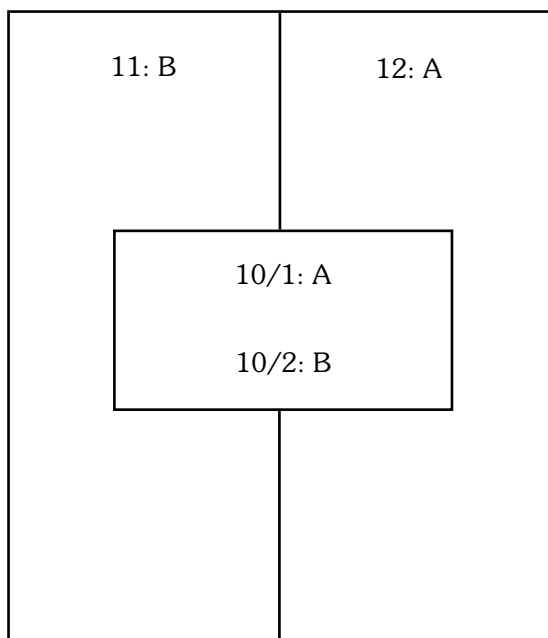
Nelle figure schematiche riportate, una sorta di estratto di mappa ed elaborato planimetrico fusi insieme, i numeri indicano i mappali, ad esempio "10" deve intendersi "mappale 10", il numero seguito da una barra e da un altro numero indica il mappale con subalterno, ad esempio "10/1" deve intendersi "mappale 10 subalterno 1", la lettera indica la ditta, ad esempio "A" deve intendersi "ditta A".

Le conseguenze della mutazione saranno riferite soltanto alla ditta A.

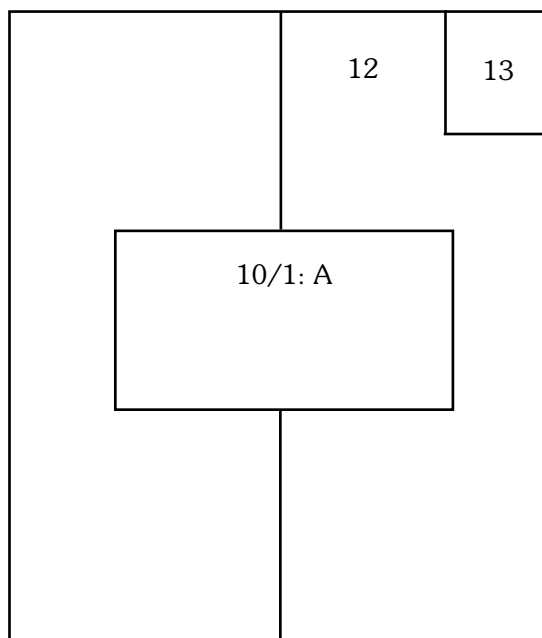
Esempio 1

Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. con sedime in comunione

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Prima della mutazione:

mapp. 10:

sedime in comunione di A e B;

mapp. 10/1:

abitazione di A con cortile esclusivo;

mapp. 12:

cortile in proprietà esclusiva di A ed al servizio esclusivo dell'u.i.u. mapp. 10/1;

u.i.u. di A prima della mutazione:

10/1 (abitazione)
12 (cortile esclusivo);

mutazione:

dichiarazione di Nuova Costruzione (N.C.), autorimessa, che assume il nuovo identificativo mapp. 13 e contestuale scorporo di cortile esclusivo (VAR) che diventa comune ovvero Bene Comune Non Censibile;

u.i.u. di A dopo la mutazione:

10/1 (abitazione); si ripresenta la planimetria perché ha perso il cortile esclusivo;
13 (autorimessa); si presenta la planimetria;
12 BCNC (cortile); si rappresenta in entrambe le planimetrie mediante lo sviluppo 1:500 assieme all'estratto di mappa.

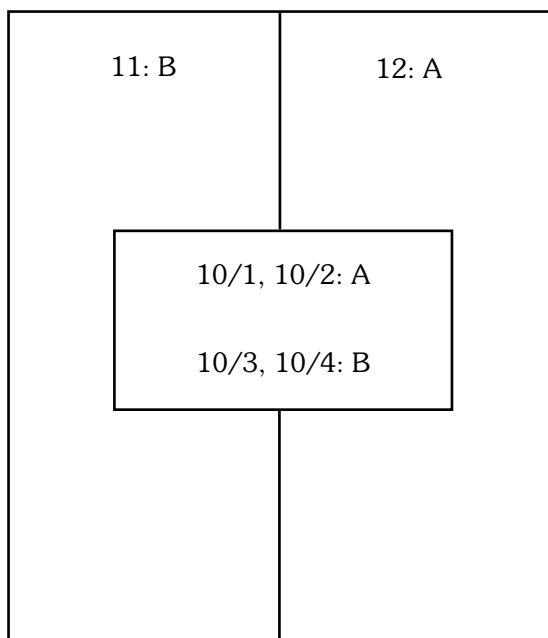
Osservazioni:

1. non è possibile recepire l'elaborato planimetrico perché esistono dividendi di aree cortilizie nella mappa del NCT;
2. non è possibile graffiare la N.C. al cortile mappale 12 perché il cortile non è al servizio esclusivo dell'autorimessa; ciò sarebbe consentito se il nuovo corpo di fabbrica fosse pertinenza dell'u.i.u. come ad es. lavanderia, sgombero;
3. il cortile già esclusivo, mapp.12, diventa comune alle u.i.u. 10/1 e 13 ovvero Bene Comune Non Censibile (cortile);
4. quanto sopra detto vale anche nel caso che la N.C. fosse in aderenza al fabbricato principale.

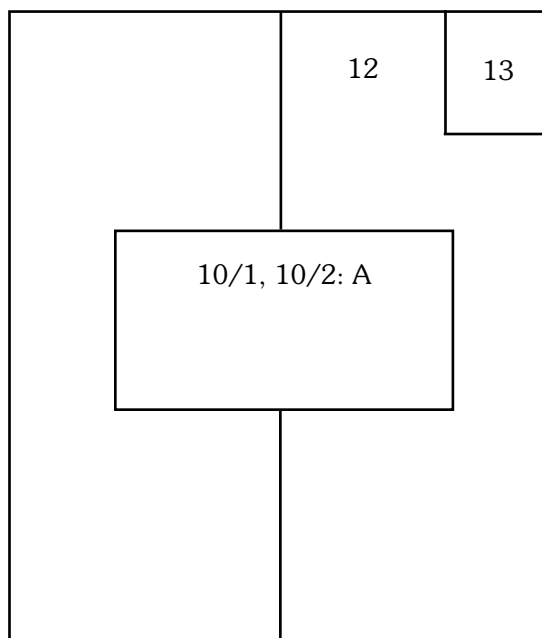
Esempio 2

Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio comune di u.i.u. con sedime in comunione

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Prima della mutazione:

mapp. 10:

sedime in comunione di A e B;

mapp. 10/1:

abitazione di A;

mapp. 10/2:

abitazione di A;

mapp. 12:

cortile in proprietà esclusiva di A ed al servizio comune delle u.i.u. mapp. 10/1 e 10/2;

u.i.u. di A prima della mutazione: 10/1 (abitazione) e 10/2 (abitazione)

mutazione:

dichiarazione di Nuova Costruzione (N.C.), autorimessa, che assume il nuovo identificativo mapp. 13; il cortile comune, identificato come Accessorio Comune perché ante 1984, assume la denominazione di Bene Comune Non Censibile;

u.i.u. di A dopo la mutazione:

10/1 (abitazione); non si presenta la planimetria;

10/2 (abitazione); non si presenta la planimetria;

13 (autorimessa), si presenta la planimetria con cortile comune con lo sviluppo 1:500 e l'estratto di mappa;

12 BCNC (cortile); si rappresenta anche nella nuova planimetria.

Osservazioni:

1. non è possibile recepire l'elaborato planimetrico perché esistono dividenti di aree cortilizie nella mappa del NCT;

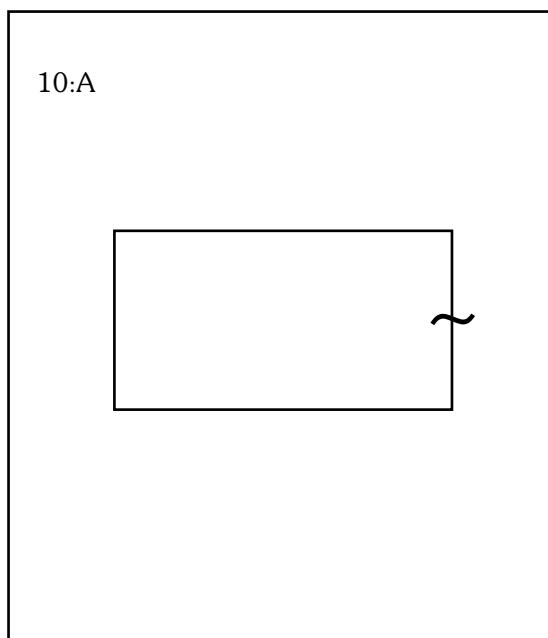
2. non è possibile graffiare la N.C. al cortile mappale 12 perché il cortile non è al servizio esclusivo dell'autorimessa bensì comune a tre u.i.u.;

3. il cortile mapp. 12, già comune a due u.i.u., diventa comune alle tre u.i.u. 10/1, 10/2 e 13;

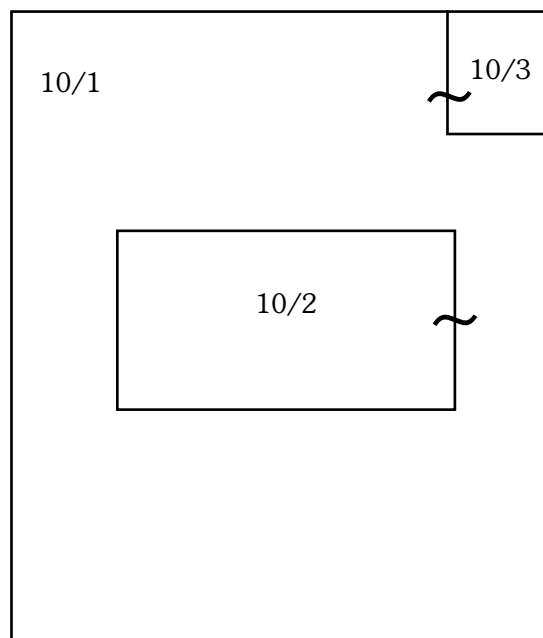
4. quanto sopra detto vale anche nel caso che la N.C. fosse in aderenza al fabbricato principale.

Esempio 3
Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. con sedime esclusivo

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Prima della mutazione:

mapp. 10:

abitazione con annesso cortile esclusivo di A, cortile e abitazione hanno il medesimo identificativo;

mutazione:

dichiarazione di Nuova Costruzione (N.C.), autorimessa, che assume il nuovo identificativo mapp. 10/3; il cortile che era esclusivo, diventa Bene Comune Non Censibile al servizio della preesistente abitazione e dell'auto-rimessa;

u.i.u. di A dopo la mutazione:

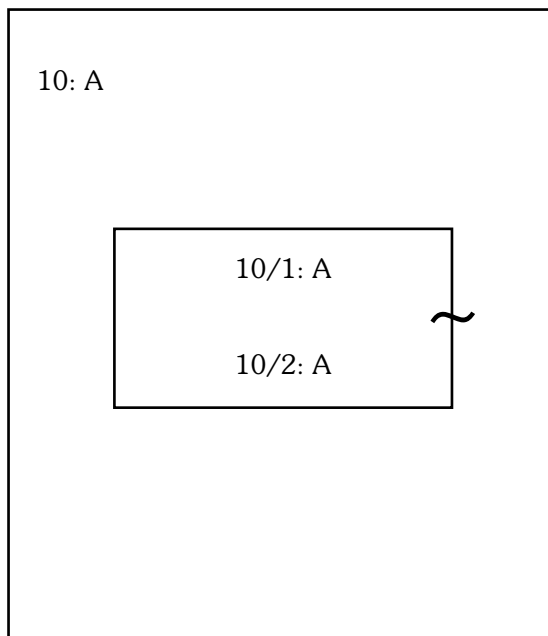
10/2 (abitazione); si ripresenta la planimetria perché perde il cortile esclusivo;
 10/3 (autorimessa); si presenta la planimetria perché è N.C.;
 10/1 BCNC (cortile); si rappresenta nell'elaborato planimetrico.

Osservazioni:

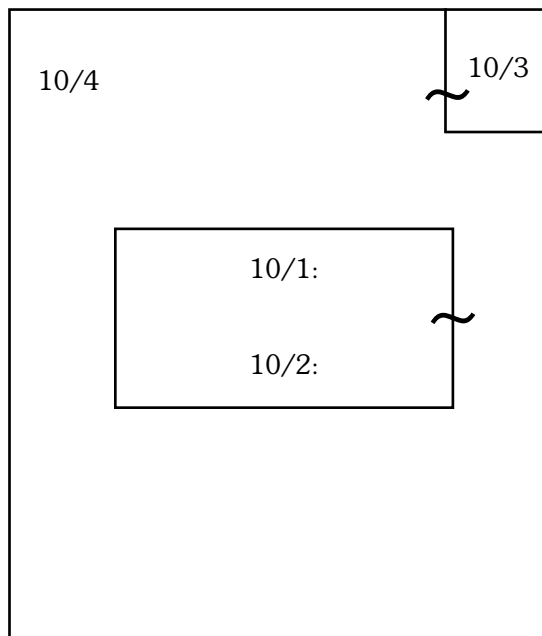
1. è possibile recepire l'elaborato planimetrico perché non esistono dividenti di aree cortilizie nella mappa del NCT;
2. non è possibile graffiare la N.C. al cortile perché il cortile non è al servizio esclusivo dell'autorimessa bensì comune a due u.i.u.;
3. il cortile che prima era esclusivo all'abitazione, diventa comune alle due u.i.u. 10/2 e 10/3;
4. quanto sopra detto vale anche nel caso che la N.C. fosse in aderenza al fabbricato principale;
5. si osservi come il sub. 1 sia stato assegnato al cortile in quanto l'uiu preesistente non era subalternata.

Esempio 4
Nuova costruzione su cortile in proprietà esclusiva al servizio comune di u.i.u. della stessa ditta

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Prima della mutazione:

mapp. 10/1:

mapp. 10/2:

mutazione:

u.i.u. di A dopo la mutazione:

abitazione di A con cortile comune privo di identificativo;

abitazione di A con cortile comune;

dichiarazione di Nuova Costruzione (N.C.), autorimessa, che assume il nuovo identificativo mapp. 10/3;

10/1 (abitazione); non si ripresenta la planimetria;

10/2 (abitazione); non si ripresenta la planimetria;

10/3 (autorimessa); si rappresenta la planimetria perché N.C.;

10/4 BCNC (cortile); si rappresenta nell'elaborato planimetrico.

Osservazioni:

1. è possibile recepire l'elaborato planimetrico perché non esistono dividenti di aree cortilizie nella mappa del NCT;

2. non è possibile graffiare la N.C. al cortile perché il cortile non è al servizio esclusivo dell'autorimessa bensì comune a tre u.i.u.;

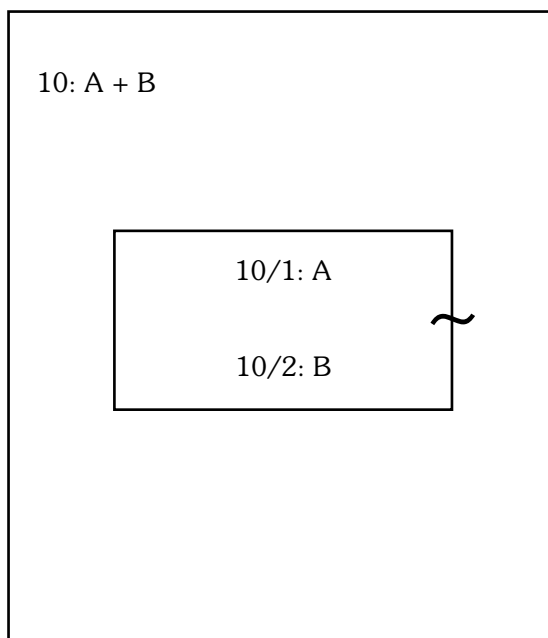
3. il cortile (BCNC) assume l'ultimo subalterno libero;

4. quanto sopra detto vale anche nel caso che la N.C. fosse in aderenza al fabbricato principale.

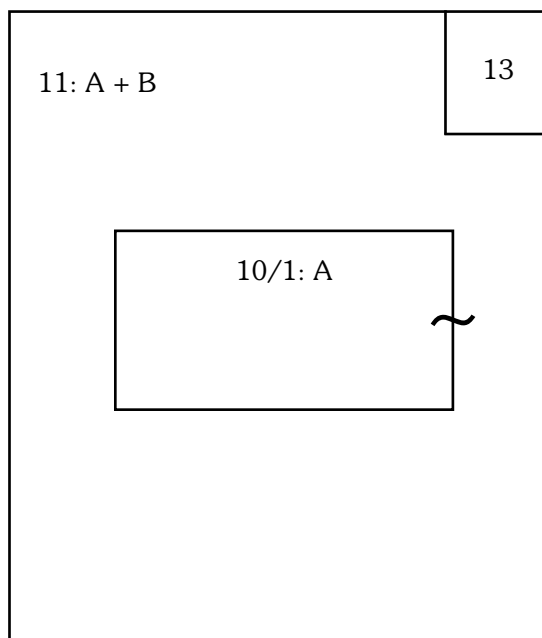
Esempio 5

Nuova costruzione su cortile in proprietà comune al servizio comune di u.i.u. di ditte diverse con sedime in comunione

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Prima della mutazione:

mapp. 10:

mapp. 10/1:

mutazione:

cortile e sedime di fabbricato di A + B;

abitazione di A con cortile comune in comunione con B, privo di identificativo; A dichiara la N.C. (autorimessa) che è costruita sul cortile in comunione di A + B, l'autorimessa assume il nuovo identificativo mapp. 13; B non ha dato il consenso ad A della N.C.;

u.i.u. di A dopo la mutazione:

10/1 (abitazione); non si ripresenta la planimetria;

13 (autorimessa); si presenta la planimetria perché N.C.;

11 BCNC (cortile); si rappresenta nella planimetria della N.C.

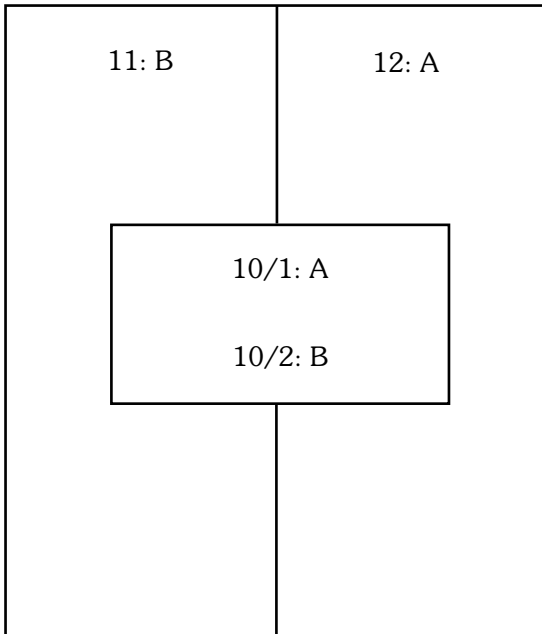
Osservazioni:

1. non si presenta l'elaborato planimetrico perché le ditte sono diverse, situate in buste diverse; l'elaborato planimetrico presuppone la costituzione dell'unità logica costituita da tutte le u.i.u. che compongono l'edificio a prescindere dalle ditte;
2. non è possibile graffiare la N.C. al cortile perché il cortile non è al servizio esclusivo dell'autorimessa bensì comune a tre u.i.u.;
3. il cortile (BCNC) assume un mappale come identificativo perché non è stato possibile acquisire l'elaborato planimetrico;
4. quanto sopra detto vale anche nel caso che la N.C. fosse in aderenza al fabbricato principale;
5. la ditta da intestare per la N.C. è "A, B, ciascuno per i propri diritti";
6. se B avesse dato ad A il consenso ad edificare.

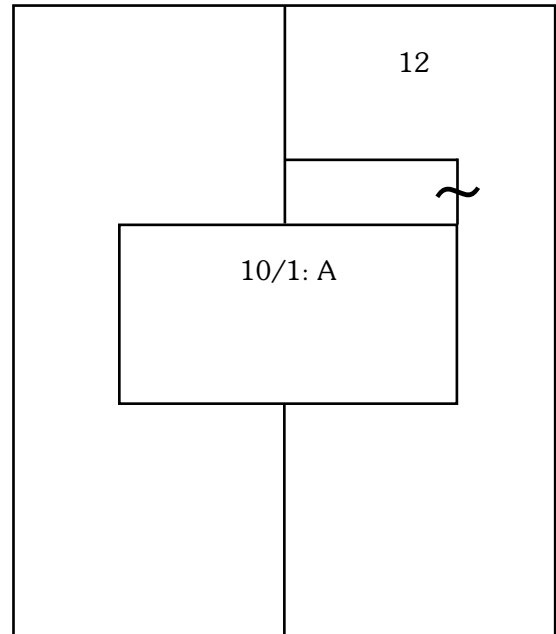
Esempio 6

Ampliamento su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. con sedime in comunione

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Prima della mutazione:

mapp. 10:

mapp. 10/1:

mapp. 12

u.i.u. di A prima della mutazione:

sedime di fabbricato in comunione di A + B;

abitazione di A con cortile esclusivo in proprietà esclusiva;

cortile di proprietà esclusiva al servizio esclusivo dell'u.i.u. mapp. 10/1;

10/1 (abitazione)

12 (cortile esclusivo)

mutazione:

A amplia in aderenza l'u.i.u. 10/1 sul proprio cortile esclusivo;

u.i.u. di A dopo la mutazione:

si ripresenta la planimetria dell'abitazione a causa dell'ampliamento.

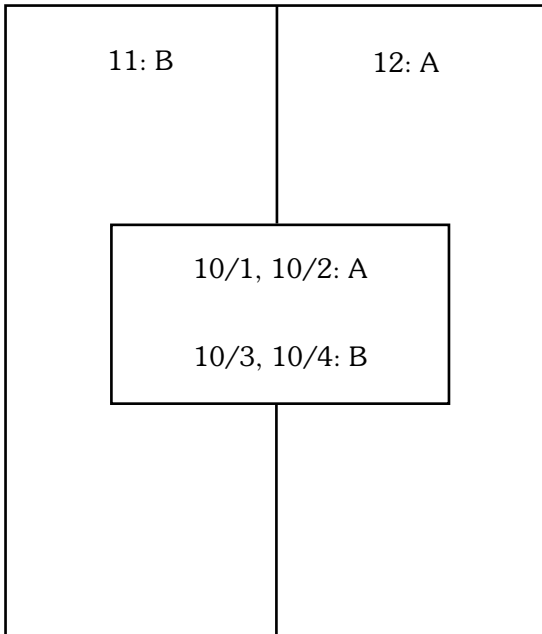
Osservazioni:

1. non si presenta l'elaborato planimetrico perché le ditte sono diverse, situate in buste diverse; l'elaborato planimetrico presuppone la costituzione dell'unità logica costituita da tutte le u.i.u. che compongono l'edificio a prescindere dalle ditte;

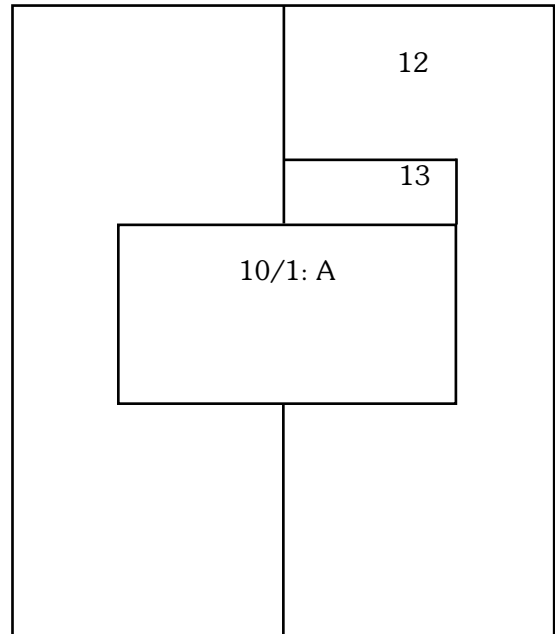
2. la porzione in ampliamento si grappa al cortile esclusivo assumendone lo stesso identificativo mentre non è possibile identificarlo con il mapp. 10 in quanto questo è di proprietà comune.

Esempio 7
Ampliamento su cortile in proprietà esclusiva al servizio comune di u.i.u. con sedime in comunione

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Prima della mutazione:

mapp. 10:

mapp. 10/1:

mapp. 10/2:

mapp. 12:

u.i.u. di A prima della mutazione:

mutazione:

u.i.u. di A dopo della mutazione:

u.i.u. di A dopo la mutazione:

sedime di fabbricato in comunione di A + B;

abitazione di A con cortile comune in proprietà esclusiva;

abitazione di A con cortile comune in proprietà esclusiva;

cortile di proprietà esclusiva al servizio comune delle uiu mapp. 10/1 e 10/2;

10/1;

10/2;

A amplia in aderenza l'uiu 10/1 sul proprio cortile comune;

10/1

13

10/2

si ripresenta la planimetria dell'abitazione 10/1 causa dell'ampliamento.

Osservazioni:

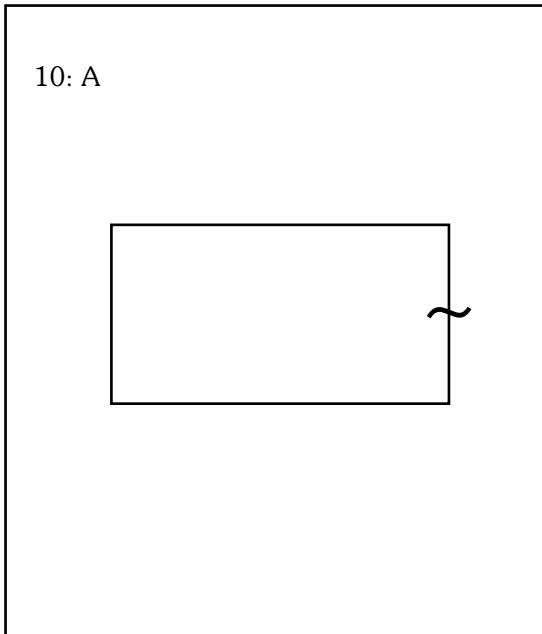
1. non si presenta l'elaborato planimetrico perché le ditte sono diverse, situate in buste diverse; l'elaborato planimetrico presuppone la costituzione dell'unità logica costituita da tutte le uiu che compongono l'edificio a prescindere dalle ditte;

2. la porzione in ampliamento non si graffa al cortile ma assume un proprio identificativo in quanto il cortile continua ad essere comune alle due abitazioni.

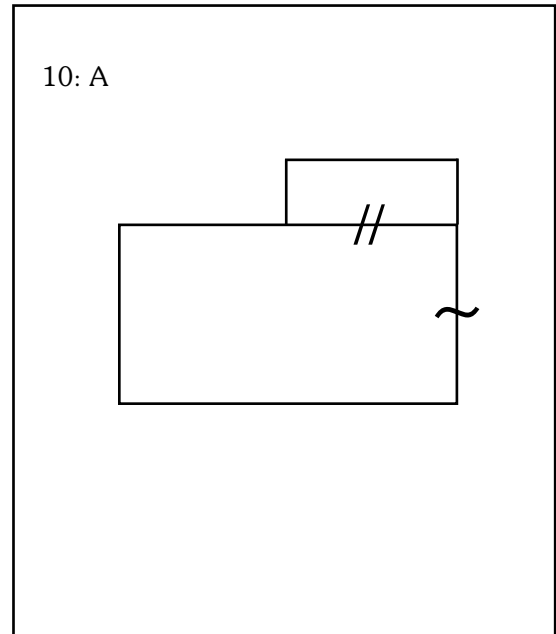
Esempio 8

Ampliamento su cortile in proprietà esclusiva al servizio esclusivo di u.i.u. della stessa ditta

Situazione prima della mutazione



Situazione dopo la mutazione



Osservazioni: poiché trattasi di unità immobiliare, con annesso cortile esclusivo, la porzione in ampliamento si fonde con il preesistente corpo di fabbrica; ugualmente se le u.i.u. fossero più di una ma appartenenti alla stessa ditta.

2 - Identificazione delle nuove costruzioni e delle porzioni in ampliamento

Negli esempi che hanno preceduto è stata applicata una scelta logica nell'assegnare o meno un identificativo, sia esso mappale o subalterno, alle nuove costruzioni ed alle porzioni in ampliamento.

Premesso che:

a) - in presenza di elaborato planimetrico, riassunto dell'interno lotto, gli identificativi sono i subalterni;

b) - in assenza di elaborato planimetrico, gli identificativi sono i mappali;

i passi sequenziali seguiti sono stati:

1 - il cortile comune ad almeno due u.i.u. deve essere identificato;

2 - la N.C. deve essere sempre identificata;

3 - la porzione in AMP. deve essere identificata quando il cortile dove insiste è comune ad almeno due u.i.u. e se in essa gravano diritti reali diversi dalla u.i. u. che completa.

Quando si affronta il caso Bene occorre innanzi tutto verificare se la pratica in giacenza abbia o meno l'elaborato; se questo manca si deve studiare la fallibilità della sua acquisizione.

Già questa opzione è la prima discriminante.

Poi occorre stabilire se il cortile sia Accessorio Comune, ovvero Bene Comune Non Censibile, oppure corte esclusiva.

Infine si passa all'identificazione con mappale, alla graffatura oppure all'identificazione con subalterno, delle nuove costruzioni e/o degli ampliamenti.

Capitolo 2

Sezione I: normativa e giurisprudenza

ARGOMENTI

- 1 - Codice civile. art. 9382
- 2 - Definizioni di u.i.u. ed eccezioni
- 3 - Istruzione XIV e sconfinamenti
- 4 - Giurisprudenza

1 - Codice civile. art. 938

Quando si è commentato l'art. 934 (vedi la Parte I, Sezione II, Accessione diretta) si è introdotto il concetto dell'accessione; poi, nel prosieguo del discorso, abbiamo indifferentemente usato anche il termine di accessione diretta. Orbene logica vuole che se c'è l'accessione diretta ci sarà anche l'accessione indiretta, o meglio, per adoperare il linguaggio giuridico, l'accessione invertita,.

Se allora nell'accessione diretta il terreno attrae il fabbricato, nell'accessione invertita accadrà il contrario e cioè il fabbricato attrarrà il terreno.

Le cose non stanno esattamente così anche se ci siamo andati abbastanza vicino. Per schiarirsi le idee ricorriamo ancora una volta al codice civile e precisamente all'articolo 938 che a proposito dell'occupazione di *porzione* di fondo attiguo, recita:

“Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una *porzione* del fondo attiguo, ed il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi (2964) dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato.

Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni”.

L'accessione invertita tratta dunque dei rapporti che nascono tra due beni di cui soltanto uno, la costruzione, è definito ed individuato mentre l'altro, il terreno, non lo è in quanto comprende anche una porzione non definita e non individuata, almeno in un primo momento, che costituisce sedime di quella piccola parte di fabbricato che è sconfinato.

Affinché sia applicabile il principio dell'accessione invertita occorre che la costruzione abbia le caratteristiche di edificio nel senso che sia stabilmente incorporato al suolo quali abitazione, opificio, autorimesse; inoltre è importante osservare che la porzione sconfinata non deve avere una autonomia fisica ed economica indipendente ossia *la parte sconfinata non deve costituire unità immobiliare*; per finire, lo sconfinamento deve essere avvenuto in buona fede.

La Corte di Cassazione è più volte intervenuta sul concetto della buona fede; a tale proposito si vogliono citare due sentenze.

La prima sentenza, n. 1684/1957, tratta del tacito consenso del proprietario che subisce lo sconfinamento.

“Ai fini del requisito della buona fede non è sufficiente la convinzione di occupare il suolo altrui con il tacito consenso del proprietario, dovendo invece detto requisito consistere nella ragionevole opinione di essere proprietario anche del suolo che risulti essere stato abusivamente invaso a danno del fondo contiguo”.

Quindi il dire che chi ha subito lo sconfinamento sapeva o ha era addirittura d'accordo non implica l'applicazione dell'art. 938, ossia non è affatto certo quello che potrà decidere l'autorità giudiziaria che è l'unica a poter decidere nel merito.

2 - Definizioni di u.i.u. ed eccezioni

La seconda sentenza, dell'anno 1950, tratta addirittura del consenso prestato da chi subisce lo sconfinamento.

“L'eventuale consenso prestato dal proprietario del suolo alla costruzione non importa altro effetto che quello di precludere al proprietario stesso la facoltà di chiedere la demolizione dell'opera, costringendolo a ritenere la costruzione con l'obbligo di rimborsare la somma minore tra la spesa ed il migliorato.”

Questa sentenza si commenta da sola perché si ribadisce che l'assenso di chi subisce lo sconfinamento può addirittura rivoltarsi a suo danno.

Per concludere si deve riflettere sul fatto che lo sconfinamento deve avvenire su terreno altrui e non su terreno di cui lo sconfinante è cointestato. In tal caso si applica il principio della comunione per la porzione che ha sconfinato.

Valga a questo proposito la sentenza della Corte di Cassazione n. 1959/1965.

Infine si osservi che l'autorità giudiziaria “può attribuire” e non “deve attribuire” la porzione sconfinata al costruttore; per costruttore deve intendersi il proprietario del fondo che ha ordinato e dato corso alla costruzione.

In precedenza si è detto che vale il principio dell'accessione invertita, ossia la porzione sconfinata attrae a sé il sedime occupato quando, tra le altre condizioni, la sopraddetta porzione è priva di autonomia fisica ed economica, cioè quando non costituisce unità immobiliare.

Definiamo allora l'unità immobiliare urbana o verificheremo che ci sono delle eccezioni che obbediscono alla logica e che tornano utili nel trattare il problema degli sconfinamenti.

Per l'art.5 del R.D.L. 652/39:

“Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio”.

Per l'art.40 del D.P.R. 1142/49:

“Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale un cespite indipendente”

La prima eccezione alle definizioni ora riportate è costituita dalla massima n. 48 della Direzione Generale del Catasto per la quale, a volte, mancando la cucina un immobile continua a mantenere i requisiti di unità immobiliare urbana. Più precisamente:

“Se in un fabbricato che si accerta in parte come rurale ed in parte come urbano, qualcuna delle parti accertate come urbana manca del locale di cucina perché esso si è accertato nella parte rurale, tale circostanza non costituisce condizione sufficiente per negare alla parte urbana il carattere di U.I.U. ai sensi dell'art.5 del R.D.L. 13 aprile 1939 n.652”.

La seconda eccezione è quella che maggiormente interessa ed incide sulla definizione di U.I.U. la dove si parla che questa debba appartenere ad uno stesso proprietario ritenendo prioritaria la valenza della autonomia fisico-strutturale-economica sull'unicità della ditta.

La massima in questione è la n. 116 della Direzione Generale del Catasto. Più precisamente:

“Un fabbricato o porzione di fabbricato, che costituisca un'unica U.I.U. ai sensi dell'art.5 della legge 11 agosto 1939 n.1249, e tuttavia sia di pertinenza per porzioni divise di più persone, va dichiarato, rappresentato in planimetria ed ed accertato come unica U.I.U. Nella ditta proprietaria si indicheranno le varie persone che la compongono annotando le porzioni di relativa competenza con riferimento alla planimetria e contrassegnando in questa ciascuna porzione con un distinto identificativo catastale”.

3 - Istruzione XIV e sconfinamenti

L'Istruzione XIV affronta il problema degli sconfinamenti nel paragrafo 205 ove, tra l'altro, si dice:

“Se per una sola parte della nuova costruzione, ovvero per l'ampliamento di un fabbricato preesistente, si riscontri occupata porzione di particella allibrata a possessore diverso da quello del fabbricato, di guisa che detta parte di fabbricato o detto ampliamento non possa costituire un separato ente, e se per una causa qualsiasi non sia stata regolarmente domandata la voltura che riflette il terreno occupato, si dà corso alla variazione della mappa e negli altri atti, assegnando o conservando al fabbricato un solo numero di mappa.

In questa eventualità si fa luogo all'intestazione del fabbricato alla ditta: B per il fabbricato, A per porzione dell'area.

La notificazione della variazione rilevata e dalla modificazione apportata alla primitiva intestazione, serve di regolare avviso e di incentivo alle parti interessate, perché abbiano a compiere le pratiche necessarie per l'esecuzione della voltura non domandata”.

Quanto detta Istruzione XIV, se non in contrasto, è in parte difforme dalle procedure ora adottate ai fini dell'intestazione.

Però non ci si deve meravigliare se si riflette sul tempo in cui questa istruzione è stata emanata.

La prima edizione dell'Istruzione vide la luce con il D. M. 20 gennaio 1936 mentre la seconda entrò in vigore con D.M. 1 marzo 1949 e ossia, rispettivamente, un pò prima ed un pò dopo l'entrata in vigore del nuovo codice civile che risale al 21 aprile 1942 e che sostituì il codice risalente al 1865.

Si rifletta ancora sul fatto che sia la dottrina che la giurisprudenza hanno commentato l'art. 938 necessariamente dopo la sua entrata in vigore tant'è che le sentenze più significative riportate dai codici commentati risalgono ai primi anni '50. Si tenga inoltre presente che soltanto nel 1985 è stato fatto obbligo di riportare nelle note di trascrizione gli identificativi catastali.

Per tutta questa serie di motivi è giustificabile quanto proposto a suo tempo dall'Istruzione XIV e che oggi deve essere opportunamente adattato secondo la normativa vigente. Ma poi, si facciano altre considerazioni di ordine pratico.

Perché mai deve essere il professionista, ammesso che sia di sua competenza, ad assumersi la responsabilità di decidere se la porzione sconfinata non costituisca o costituisca entità fisico-strutturale-economica indipendente? Perché deve essere il professionista ad esprimersi sulla buona o cattiva fede del costruttore sconfinante? Perché mai il professionista deve farei carico di iniziative catastali che, non si sa mai, potrebbero portarlo in tribunale se non altro per fornire chiarimenti al giudice di merito? Ed a maggior ragione perché mai dovrebbe essere un ufficio pubblico come il catasto ad assumere iniziative che non rientrano nella sfera della propria competenza?

L'ufficio ha invece elaborato una procedura catastale che rispetta il concetto di unità immobiliare urbana salvando contemporaneamente tutti gli eventuali diritti di proprietà o di godimento su ogni porzione di immobile che sconfini o meno lasciando al giudice di merito, alle parti, al notaio, il compito di decidere sull'applicazione dell'accessione invertita, sull'eventuale demolizione, sull'eventuale stipula.

4 - Giurisprudenza

a. eccezionalità dell'accessione invertita

La giurisprudenza ha sempre confermato, con uniformità di pareri, che valendo il principio generale del godimento e della disponibilità della propria cosa (ossia il terreno, da parte del proprietario, la norma dell'art. 938 è eccezionale e non può essere estesa per analogia.

E' stato escluso che l'aggetto di un edificio possa costituire occupazione di suolo e comportare gli effetti di una accessione invertita.

(Cass. Sez. II, 18 nov. 1971, n. 3312).

Si esclude l'accessione in vertita quando la costruzione è eseguita sul fondo vicino ma non contiguo a quello del costruttore.

(Cass. 5 gennaio 1950, n. 49).

Non è applicabile l'art. 938 nello sconfinamento di costruzione in senso verticale il che avviene quando si ha diritto di costruire fino ad una

certa altezza e si costruisca più in alto del limite imposto.

(Cass. 24 luglio 1964, n. 2003).

b. occupazioni condominiali

L'art. 938 trova applicazione soltanto nell'ipotesi tipica che nella costruzione di un edificio si sia occupato in buona fede una porzione di fondo contiguo di proprietà di altri, non anche nell'ipotesi che si sia occupata una porzione di fondo comune del costruttore e di terzi, nel qual caso trovano applicazione le norme sulla comunione.

(Cass. 13 agosto 1965, n. 1959).

L'art. 938, disciplinando le ipotesi dell'occupazione, in buona fede, non può applicarsi ai rapporti di condominio ed alla occupazione, non di un fondo attiguo, ma di parti comuni dell'edificio.

(App. Firenze, 3 marzo 1961).

c. nozione di edificio

Ai sensi dell'art. 938 c.c., perché possa trovarsi applicazione il principio dell'accessione invertita è necessario che vi sia la costruzione di un edificio, e che questo occupi una porzione di fondo attiguo; ne consegue che detto principio non è operante quando la parte del fondo attiguo venga occupata dal costruttore con un semplice muro di contenimento di un terrapieno ovvero che sia destinata, mediante sterro, ad area di servizio dell'edificio medesimo.

(Cass. Sez. II, 10 novembre 1979, n. 5808).

Non ha il carattere di costruzione, ai fini della norma in esame, la semplice recinzione di una porzione del fondo attiguo.

(Cass. 6 aprile 1963, n. 891).

Per l'applicazione della norma in esame, e per la definizione di edificio, non si intende soltanto la casa per abitazione ma qualsiasi altra opera muraria che possa essere destinata ad industria, a deposito di materiali, o a custodia di animali, foraggio od altro.

(Cass. 29 luglio 1938, n. 3061).

d. occupazione parziale

Se a causa dell'ampliamento di un edificio già esistente avviene l'occupazione del suolo altrui, si applica la norma dell'art. 938 sempre che l'ampliamento non venga ad incidere per intero sul suolo altrui.

(App. Firenze 23 maggio 1957).

La norma contenuta nell'art. 938 non è applicabile all'ipotesi di costruzione iniziata interamente su suolo altrui e poi estesa all'area di proprietà del costruttore.

(trib. Milano 27 maggio 1960).

La norma in esame non può applicarsi in caso di completa occupazione di fondo altrui; tuttavia a questo principio si può fare eccezione quando trattasi di fondo di estensione molto limitata perché in questo caso il fondo conserva carattere di accessorietà rispetto all'edificio in parte costruito su di esso.

(App. Roma 4 luglio 1956).

e. buona fede

La buona fede che si richiede al costruttore ai fini dell'accessione invertita, al contrario della buona fede delineata dall'art. 1147 c.c., per la qualificazione del possesso, non è presunta ma deve essere dimostrata dal costruttore che intende conseguire, contro il principio generale dell'accessione, l'acquisto del diritto dominicale.

(Cass. II Sez. Civ., Sentenza n. 7390 del 12/12/1986)

Ai fini dell'accessione invertita il requisito della buona fede consiste nella ragionevole opinione di costruire sul proprio suolo o, comunque, sul terreno sul quale si abbia diritto di costruire. La mancata opposizione del proprietario del fondo, sul quale si sia abusivamente costruito dal proprietario del fondo attiguo, nel termine di tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, non è elemento idoneo a fare ritenere la buona fede dell'occupante.

(Cass. 2 agosto 1965, n. 1862)

L'eventuale consenso prestato dal proprietario del suolo alla costruzione non importa altro effetto che quello di precludere al proprietario stesso la facoltà di chiedere la demolizione dell'opera, costringendolo a ritenere la costruzione con l'obbligo di rimborsare la somma minore tra lo speso ed il migliorato.
(Cass. 5 gennaio 1950).

Capitolo 2

Sezione II: pratica catastale

ARGOMENTI

- 1** - Sconfinamento su denuncia di nuova costruzione
- 2** - Sconfinamento su denuncia di variazione
- 3** - Impostazione degli esempi
- Esempio 1** - Nuova costruzione
- Esempio 2** - Nuova costruzione
- Esempio 3** - Nuova costruzione
- Esempio 4** - Nuova costruzione
- Esempio 5** - Nuova costruzione
- Esempio 6** - Nuova costruzione
- 4.** - Le denunce di variazione
- Esempio 7** - Denuncia di variazione
- 5** - Sconfinamenti aerei
- 6** - Sconfinamenti di Beni Comuni Non Censibili (BCNC)
- 7** - Sconfinamento di Beni Comuni Censibili (BCC)
- Esempio 8** - Denuncia di variazione
- Esempio 9** - Denuncia di variazione
- Esempio 10** - Nuova costruzione e denuncia di variazione

1 - Sconfinamento su denuncia di nuova costruzione

Dalla narrativa che ha preceduto è ormai assodato che è necessario identificare catastalmente il sedime ove sorge la porzione sconfinata di costruzione al fine di rendere possibile la compilazione delle note di trascrizione conseguenti all'atto traslativo oppure alla sentenza dell'autorità giudiziaria.

Ebbene tale porzione di terreno può e deve essere identificata attraverso il tipo di frazionamento. Non è infatti pensabile di ottenere lo scopo attraverso la presentazione e la approvazione di un tipo mappale magari allegato ad una denuncia di cambiamento, Mod. 3/SPC, per stralcio d'area.

Si impone un'altra considerazione e cioè che oggetto del frazionamento deve essere soltanto la porzione di sedime occupata dalla costruzione sconfinata e non invece anche una parte di area cortilizia. Nulla vieta però di fornire un altro e diverso identificativo anche a questa porzione.

Va da se, inoltre, che quando si parla di tipo di frazionamento si intende il Mod. 51 che si presenta con le consuete procedure al catasto terreni; infatti anche se il bene interessato è allibrato a partita 1 trattasi per forza di cose di una potenziale variazione di confini che è utile riportare in mappa.

E' pure evidente che occorre il visto preventivo del catasto fabbricati per segnalare quanto meno la necessità di acquisire gli identificativi al catasto urbano e per realizzare un analogo frazionamento, con elaborato planimetri-

2 - Sconfinamento su denuncia di variazione

co o con planimetria a seconda dei casi, presso gli atti del catasto fabbricati. Esaurita la premessa, che vale anche nel caso degli sconfinamenti in denuncia di variazione, impostiamo un caso pratico.

Al catasto dei terreni il mappale 11 sia allibrato alla ditta A mentre il contiguo mappale 10 sia allibrato alla ditta B.

La ditta A costruisce sopra il proprio terreno, il mappale 10, e però sconfinando occupando una piccola porzione del terreno confinante, il mappale 10.

La porzione del mappale 10 occupata dalla costruzione viene individuata con un tipo di frazionamento ed assume, ad esempio, il mappale 12.

Per comodità di esemplificazione si supponga che esista corrispondenza tra i mappali del catasto terreni e quelli del catasto fabbricati per modo che l'unità immobiliare urbana acquisisca i medesimi identificativi che verranno ovviamente graffiati. E' chiaro che non verrà depennata la dividente tra i mappali 11 e 12 nella mappa del catasto terreni ed è pure necessario che nella planimetria venga riportata con un opportuno tratteggio la suddetta dividente onde individuare con chiarezza le porzioni dell'immobile sulle quali gravano diversi diritti.

Per quanto concerne l'intestazione si possono presentare essenzialmente due casi:

a) il denunciante il Mod. 3/SPC è solo la ditta A.

L'intestazione allora sarà:

A per il mappale 11

A

B

ciascuno per i propri diritti,

per il mappale 12;

b) i firmatari del Mod. 3/SPC sono ambedue le ditte A e B; cade quindi l'annotazione "ciascuno per i propri diritti" perché la stessa ditta B è codenunciante e quindi l'intestazione sarà:

A per il mappale 11

B per il mappale 12

Tutto quello che si è detto per lo sconfinamento che nasce su denuncia di nuova costruzione, vale, in tutto e per tutto, quando lo sconfinamento si origina su denuncia di variazione. Tuttavia in questo caso la procedura è leggermente più complessa perché si deve necessariamente constatare l'esistenza di una ditta allibrata al catasto fabbricati.

Si consideri di avere già eseguito il tipo di frazionamento, l'inserimento in mappa e la planimetria con gli stessi criteri visti nel caso precedente.

La planimetria deve essere presentata in catasto fabbricati con la denuncia di variazione Mod.D .

Nel quadro A del Mod. deve essere riportato l'identificativo precedente l'ampliamento che supponiamo essere ancora il mappale 11. Nel quadro B, appunto in seguito all'ampliamento e sconfinamento, l'unità immobiliare è identificata da due mappali graffiati, il mappale 11 ed ancora, supponiamo, il mappale 12.

Si osservi che con il Mod.D non è possibile, almeno per ora, cambiare la partita e la ditta corrispondente e quindi, può sapendo di sbagliare, dobbiamo riconfermare nel quadro B la stessa partita che abbiamo riportato nel quadro A. Tuttavia questo è un artificio che ci consente di correggere l'errore appositamente voluto, anzi imposto, dalla vigente normativa.

Infatti con una nota di voltura d'ufficio, il Mod.98, causa la denuncia di parte per sconfinamento, si provvede a mutare la ditta che, a seconda dei essi prima esaminati, passerà:

dalla ditta: A

alla ditta: A per il mappale 11,

A

B

ciascuno per i propri diritti,

per il mappale 12.

3 - Impostazione degli esempi

Oppure
dalla ditta: A
alla ditta: A per il mappale 11
B per il mappale 12

Gli esempi che seguono sono rappresentativi di casi realmente verificatesi nella pratica professionale.

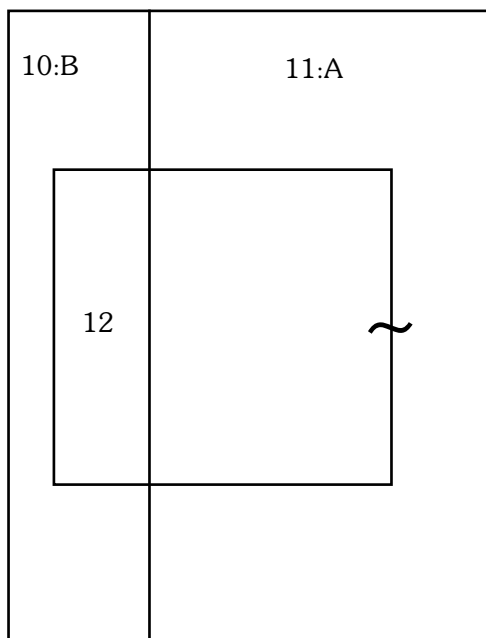
L'impostazione del problema prefigura, prima ancora dell'inserimento in mappa, la redazione del tipo di frazionamento atto ad individuare la porzione di terreno altrui sul quale il costruttore va a sconfinare. Si ricordi infatti che l'eventuale oggetto del contendere sarà la predetta porzione di terreno che potrebbe essere, per decisione del giudice di merito, incorporata all'edificio di cui costituisce sedime.

Con il tipo mappale, e Mod. 3/SPC, si procede, indi, all'inserimento in mappa avendo cura di precisare le ditte catastali intestate del mappale principale e dell'altro mappale, ricavato dal frazionamento, oggetto dello sconfinamento; sarà pure evidenziata la ditta denunciante attraverso la sua elencazione a pag. 1 del Mod. 3/SPC e con la firma dello stesso documento.

Le figure che seguono rappresentano la mappa aggiornata, dopo, quindi, il frazionamento ed il tipo mappale. Verrà dato poi l'identificativo complesso all'unità immobiliare urbana e quindi saranno distinti i diritti reali, o quanto meno le intestazioni catastali, sulle porzioni che costituiscono l'u.i.u. medesima.

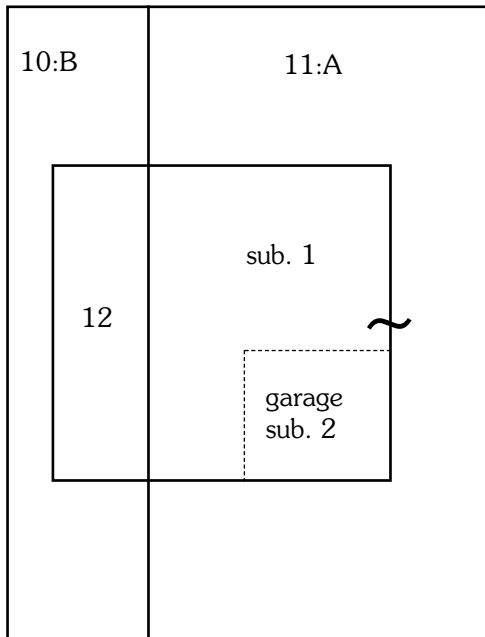
Dal momento che né il professionista né l'Ufficio si possono sostituire all'autorità giudiziaria, si farà uso dell'intestazione - A, B, ciascuno per i propri diritti - per le porzioni di u.i.u. oggetto di sconfinamento.

Esempio 1 Nuova costruzione



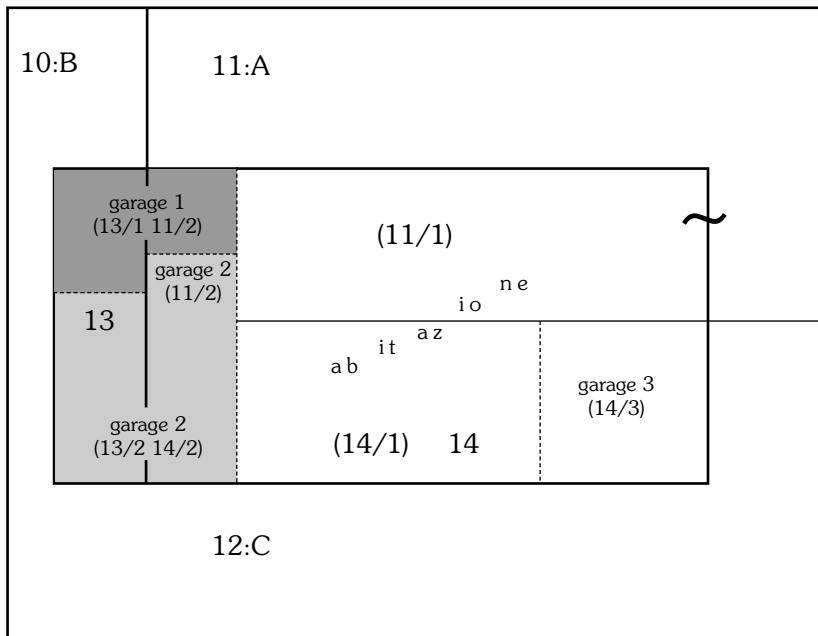
Ditta denunciante: A
Identificativo u.i.u.: mapp. 11
12
Ditta da dichiarare al NCEU: A per il mapp. 11
A
B
ciascuno per i propri diritti
per il mapp. 12

Esempio 2 Nuova costruzione



Ditta denunciante: A
 Identificativo u.i.u.: mapp. 11 sub. 1
 12
 Identificativo u.i.u.: mapp. 11 sub.2
 Ditta da dichiarare al NCEU
 Abitazione: A per il mapp. 11
 A
 B
 ciascuno per i propri diritti
 per il mapp. 12
 Garage: A

Esempio 3 Nuova costruzione



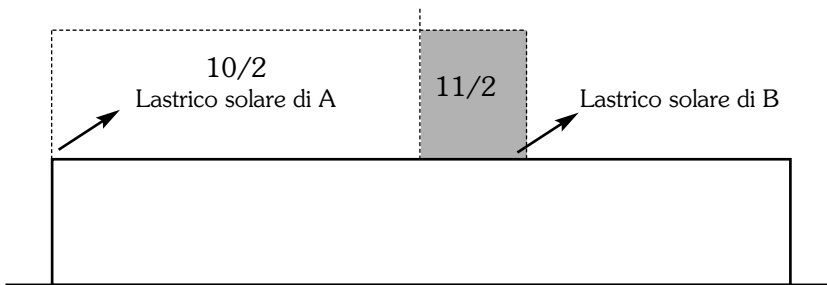
Ditta denunciante: A

Abitazione:	mapp.	11 sub. 1	Ditta:	A per il mapp. 11 sub. 1
		14 sub. 1		A, C, ciascuno per i propri diritti, per il mapp. 14 sub. 1
Garage 1	mapp.	11 sub. 2	Ditta:	A per il mapp. 11 sub. 2
		13 sub. 1		A, B, ciascuno per i propri diritti, per il mapp. 13 sub. 1
Garage 2	mapp.	11 sub. 3	Ditta:	A per il mapp. 11 sub. 3
		13 sub. 2		A, B, ciascuno per i propri diritti, per il mapp. 13 sub. 2
		14 sub. 2		A, C, ciascuno per i propri diritti, per il mapp. 14 sub. 2
Garage 3	mapp.	14 sub. 3	Ditta:	A, C, ciascuno per i propri diritti

Esempio 4 Nuova costruzione

La ditta A costruisce una nuova u.i.u. in sopraelevazione sul lastrico solare della propria preesistente abitazione (mapp. 10) e per altro sconfina su porzione di lastrico solare che fa da copertura all'abitazione di altra ditta (mapp. 11). Questa ditta, di fatto, è B (possessore) mentre la ditta agli atti catastali è "B, C, ciascuno per i propri diritti".

Il disegno riporta la sezione verticale.



La ditta denunciante la u.i.u. è la ditta A.

Identificativi dell'u.i.u.

mapp. | 10/2
| 11/2

Ditta da denunciare al NCEU:

A, per il mapp. 10 sub. 2

A, B, C, ciascuno per i propri diritti, per il mapp. 11 sub. 2.

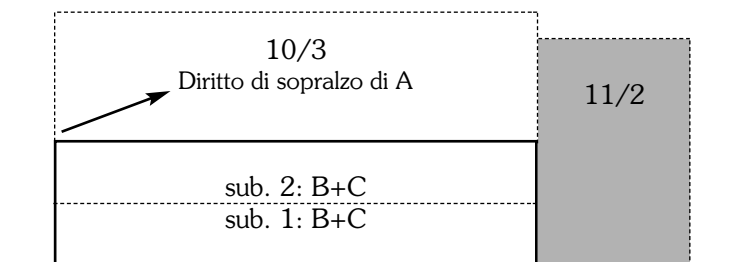
N.B. le preesistenti u.i.u., mapp. 10 e mapp. 11, variano l'identificativo in mapp. 10 sub. 1 e mapp. 11 sub. 1.

Esempio 5 Nuova costruzione

Le ditte B e C sono proprietarie delle unità immobiliari mapp. 10 sub. 1 e 10 Sub 2; il diritto di sopralzo (è il solo diritto di superficie, senza aliquote di proprietà sul terreno) sul lastrico solare è della ditta A.

Nel corso della costruzione la ditta A sconfina su porzione dell'area cortilizia di B e C.

La vista in sezione è:



La ditta denunciante la u.i.u. è la ditta A.

Identificativi dell'u.i.u.

mapp. | 10/3
| 10/4

Ditta da denunciare al NCEU:

A per il fabbricato

B, C, per il terreno

per il mapp. 10 sub. 3

A, B, C,

ciascuno per i propri diritti

per il mapp. 10 sub. 4.

Esempio 6 Nuova costruzione

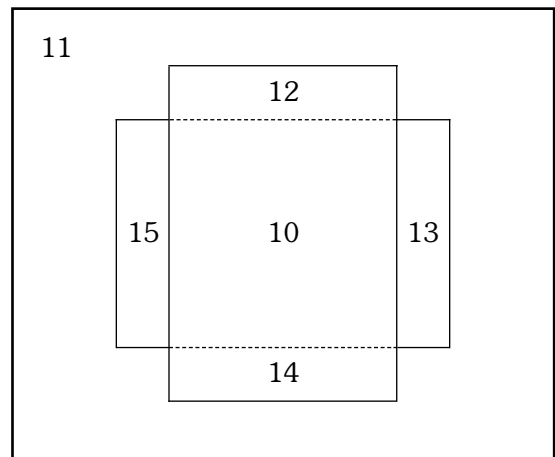
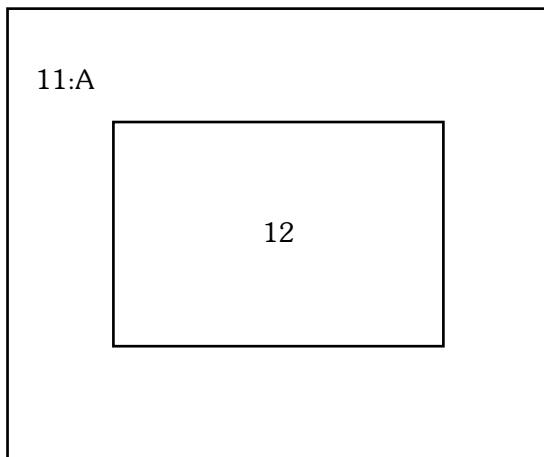
Il mapp. 10 è un fondo intercluso dal mapp. 11 che è intestato alla ditta B. Sul mapp. 10 è stato costituito diritto di superficie a conto della ditta A e perciò l'intestazione al NCT risulta:

A, utilista

B, proprietario

La ditta A costruisce ma ruota la costruzione sconfinando per due porzioni sul mapp. 11 di B

La situazione, prima e dopo l'intervento edilizio, è rappresentata nella figura.



Ditta denunciante: A

Abitazione:	mapp.	10 (porzione di uiu)
		12 (porzione di uiu)
		14 (porzione di uiu)
		13 (cortile esclusivo)
		15 (cortile esclusivo)

Ditta da denunciare al NCEU:

A per il fabbricato, B per il terreno

per il mapp. 10

A, B

ciascuno per i propri diritti

per i mapp. 12 e 14

A utilista, B proprietario

per i mapp. 13 e 15.

4 - Le denunce di variazione

Gli sconfinamenti dovuti ad ampliamenti di u.i.u. già denunciate al NCEU non comporta no soluzioni diverse, nelle intestazione e nella predisposizione delle planimetrie, rispetto a quelle approntate e viste nelle nuove costruzioni. Si è peraltro anticipata in una altra parte la tecnica catastale da seguire nella denuncia, tecnica che si compone di due fasi:

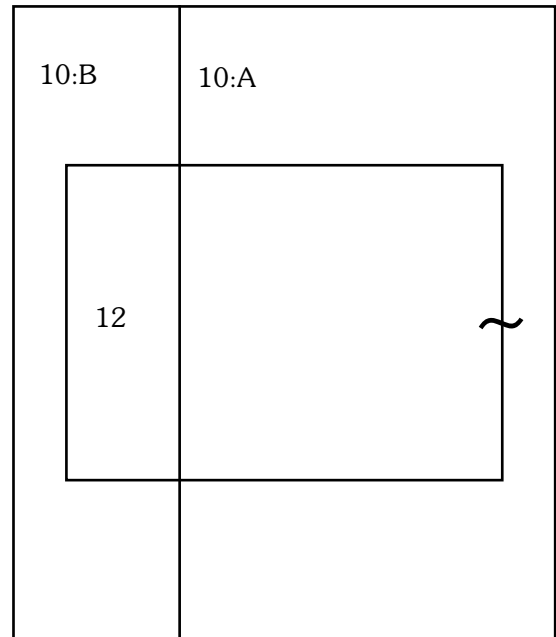
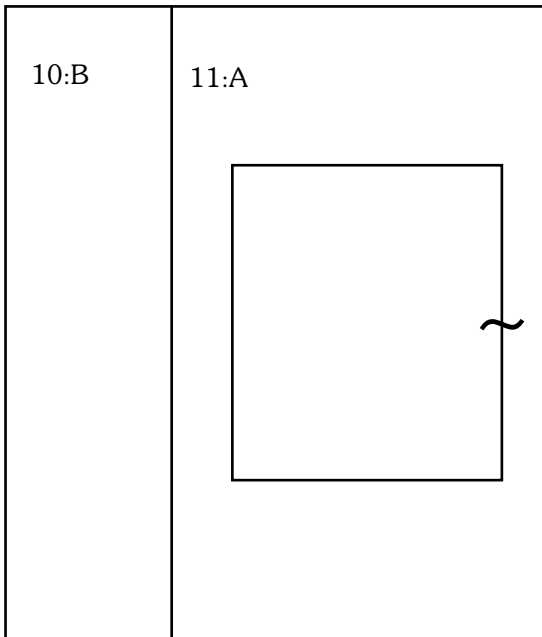
1 - denuncia di variazione, acquisizione degli identificativi catastali e ricarico alla partite, e ditta, esistente agli atti;

2 - compilazione di una nota di voltura d'ufficio con la quale si intestano alle ditte interessate le distinte porzioni che costituiscono l'u.i.u. utilizzando l'annotazione per indivisibilità funzionale dell'u.i.u.

Con la nota di voltura si opera il trasporto censuario ad una nuova partita ove si allibra la ditta complessa.

Nelle figure che seguono sono riportate le situazioni catastali prima e dopo gli interventi.

Esempio 7 Denuncia di variazione



Agli atti risulta che la ditta A è allibrata in una certa partita dove è iscritta l'u.i.u. mapp. 11.

Con l'ampliamento si verifica:

ditta denunciante dopo l'ampliamento: A
 u.i.u. risultante dopo l'ampliamento: mapp. $\left| \begin{array}{l} 11 \\ 12 \end{array} \right.$

ditta a cui si ricarica l'unità immobiliare: A

nuova ditta a seguito della nota di voltura:

A per il mapp. 11

A, B

ciascuno per i propri diritti

per il mapp. 12.

Si osservi come in questo esempio la ditta finale coincida con quella dell'esempio n. 1 relativo alla nuova costruzione. Non poteva che essere altrimenti dal momento che in entrambi i casi è stata trattata la medesima fattispecie: la ditta A sconfinava su terreno della ditta B.

E' perciò ininfluente se trattasi di nuova costruzione oppure di variazione.

5 - Sconfinamenti aerei

a) Per l'art. 840 c.c. lo spazio aereo ed il sottosuolo sono parti integranti del fondo e tuttavia il *proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi* che si svolgono a tale profondità del suolo o a tale altezza nello spazio sovrastante che egli non abbia interesse ad escluderlo.

Ciò significa che la facoltà del proprietario del suolo di utilizzare lo spazio aereo è limitata fino all'altezza dove cessa l'interesse dell'utilizzazione stessa. Infatti, se così non fosse, non sarebbe possibile la navigazione aerea oppure, nel caso del sottosuolo, la realizzazione delle linee metropolitane.

Da quanto premesso risulta che se A immette nello spazio sovrastante il suolo di B una qualsiasi sporgenza non limita la proprietà di B fino a che B non ha un interesse ad escludere la sporgenza medesima.

Quando B ha questo interesse? Può essere immediatamente (o durante) dopo la realizzazione della sporgenza oppure anche successivamente e cioè quando sorge il problema della concreta utilizzazione (ad es. costruzione) del suddetto spazio aereo.

In ogni momento B può chiedere ad A la rimozione della sporgenza ed A non può accampare nessun diritto di servitù o di usucapione in quanto ha

utilizzato una *facoltà* che solo adesso contrasta con l'interesse di B. La facoltà di immissione da parte di n vicino nella colonna d'aria che si eleva dalla linea di confine verso il cielo è *consentita* qualora il proprietario del fondo sottostante non abbia interesse ad escluderla; e l'interesse che segna il limite all'espansione del diritto di proprietà sullo spazio sovrastante che deve essere valutato seconda la concreta possibilità di utilizzazione dello spazio medesimo. (Corte Cass., n. 1442/49).

b) L'art. 934 c.c. regola il principio dell'acquisto per accessione a proposito della *costruzione*.

Orbene si intende per "costruzione" ogni opera avente una certa entità e soprattutto carattere di "permanenza e stabilità" ottenuta con la sua *incorporazione* nel suolo in cui sorge e pertanto *non può essere rimossa senza demolirla*.

La costruzione edificata da B su terreno di A appartiene quindi ad A; tuttavia deve trattarsi di "costruzione" come sopra definita e quindi la "cosa" deve essere *incorporata* al suolo in modo *stabile* e non può, invece, esservi appoggiata e tanto meno avere carattere di provvisorietà.

Ciò è tanto più vero nel caso degli sporti che, in quanto tali, non sono *incorporati* nel suolo altrui ma sono incorporati nella costruzione che sorge sul terreno del costruttore.

In conclusione, per quanto disposto dall'art. 840 (... il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi...), per quanto riportato nell'art. 934 (... costruzioni ...), per la definizione di costruzione (... opera ... permanentemente e stabilmente ... incorporata nel suolo in cui sorge ...), si ritiene di essere nel giusto se nel caso di sporti su terreno altrui (sconfinamenti aerei) quali *cornicioni, canna fumaria, falda di tetto, balcone, veranda, bovindo*, ... non si dia luogo contestazioni.

6 - Sconfinamenti di Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

Si ricordi che i BCNC, ad esempio il vano scala, non concorrono al computo della consistenza catastale e pertanto sembrerebbe fuori luogo procedere all'individuazione delle diverse porzioni del tipo

mapp. 10 sub. 1 (abitazione)
10 sub. 2 (vano scala)

con la susseguente contestazione del mapp. 10 sub. 2.

Ad ogni modo, ai fini di una corretta informazione, si può sempre individuare, con un tratteggio in planimetria, la porzione (vano scala) sconfinata indicando, nella stessa planimetria, che trattasi di porzione che ricade su terreno di altra ditta.

7 - Sconfinamento di Beni Comuni Censibili (BCC)

Il Bene Comune Censibile (BCC) non differisce in nulla dalle consuete u.i.u.; unica differenza è che l'u.i.u. BCC è al servizio di altre u.i.u.; esempi tipici sono l'appartamento del portiere oppure la saletta delle riunioni condominiali.

Per inciso si osservi che i BCC (come pure i BCNC) sono al servizio di altre unità immobiliari a prescindere che queste appartengano o meno allo stesso proprietario.

Il problema dello sconfinamento dell'u.i.u. BCC si affronta con la stessa tecnica catastale già descritta negli esempi svolti in precedenza sia per le nuove costruzioni e sia per le denunce di variazione.

Quello che adesso sarà evidenziato riguarda soltanto il problema dell'intestazione.

Si osservi infatti che tutti i BCC di uno stesso comune censuario vengono sono elencati in una partita speciale: BENI COMUNI CENSIBILI e non alla consueta ditta, di uno o più intestati, che sul bene gode di diritti reali. Pertanto se nello sconfinamento il bene venisse elencato nella predetta partita speciale, non sarebbe possibile evidenziare le ditte intestatarie della porzione sconfinata.

Tanto rilevato si è però dell'avviso che sia più conveniente notificare alla ditta interessata lo sconfinamento della costruzione altrui sul proprio terreno; occorre perciò considerare il BCC alla stregua di una unità qualsiasi,

- sub. 3: abitazione al p.t.;
- sub. 4: BCNC (centrale termica – portico) alle u.i.u. mapp. 10/2 e mapp. 10/3;
- sub. 5: autorimessa;
- sub. 6: porzione di u.i.u. BCC (deposito); costituisce u.i.u. con il mapp. 12;
- mapp. 12: porzione di u.i.u. BCC (deposito); costituisce u.i.u. con il mapp. 10/6;
- mapp. 11: autorimessa.

Osservazioni:

1. il sub. 4 è definito con i contorni perché è un BCNC (è privo di planimetria);
2. il 10/6 ed il mapp. 12 sono divisi dalla dividente del foglio di mappa;
3. tutte le altre u.i.u. sono indicate dal solo ingresso (→) e senza contorno;
4. costituisce ovvia eccezione il mapp. 11 perché il contorno dell'u.i.u. coincide con quello della particella;
5. non essendo possibile fondere mappali intestati a ditte differenti, l'elaborato planimetrico deve contenere le dividenti rappresentate in mappa NCT; ovviamente questa è una eccezione dettata da cause particolari (sconfinamento) alla norma generale che impone di eliminare le dividenti tra particelle nella rappresentazione dell'elaborato planimetrico previa ovvia costituzione del lotto urbano.

Esempio 9

Denuncia di variazione

Sopra la particella 10 della ditta A e sopra la particella 11 della ditta B insiste un corpo di fabbrica suddiviso in tre u.i.u. La prima u.i.u. è un magazzino che si estende su entrambe le particelle. I suoi dati catastali sono:

mapp. 10 sub. 1	mapp. 10 sub. 1
mapp. 11 sub. 1	mapp. 11 sub. 1

Poiché è stato costituito con un regolare atto il diritto di superficie, l'u.i.u. è così intestata:

A, B, per il fabbricato,
 A per il terreno mapp. 10,
 B per il terreno mapp. 11.

La seconda u.i.u., mapp. 10 sub. 2, sorge sopra parte del lastrico solare della prima e cade soltanto sulla particella 10. Tale u.i.u., con regolare atto di assegnazione, è di proprietà esclusiva di A.

La terza u.i.u., mapp. 11 sub. 2, sorge sopra parte del lastrico solare della prima e cade soltanto sulla particella 11. Tale u.i.u., con regolare atto di assegnazione, è di proprietà esclusiva di B.

La ditta A amplia la propria u.i.u., 10/2, con un oggetto sopra lo spazio aereo del mapp. 10 e del mapp. 11 fino ad incastrare l'u.i.u. mapp. 11 sub 2 della ditta B.

Si è già detto che per i corpi aggettanti su proprietà altrui non si dovrebbe dare luogo a contestazioni ma qui si deve osservare che il corpo aggettante di cui si tratta si innesta su proprietà (fabbricato) altrui: se il corpo di fabbrica altrui non ci fosse non ci potrebbe essere l'ampliamento così come è stato realizzato dal momento che il nuovo corpo non potrebbe sostenersi.

Potrebbe agevolmente affermarsi che il suddetto nuovo corpo si incastra sull'altrui fabbricato che funge da fondo come nel caso dello sconfinamento classico.

L'u.i.u. ampliata acquisisce i nuovi identificativi

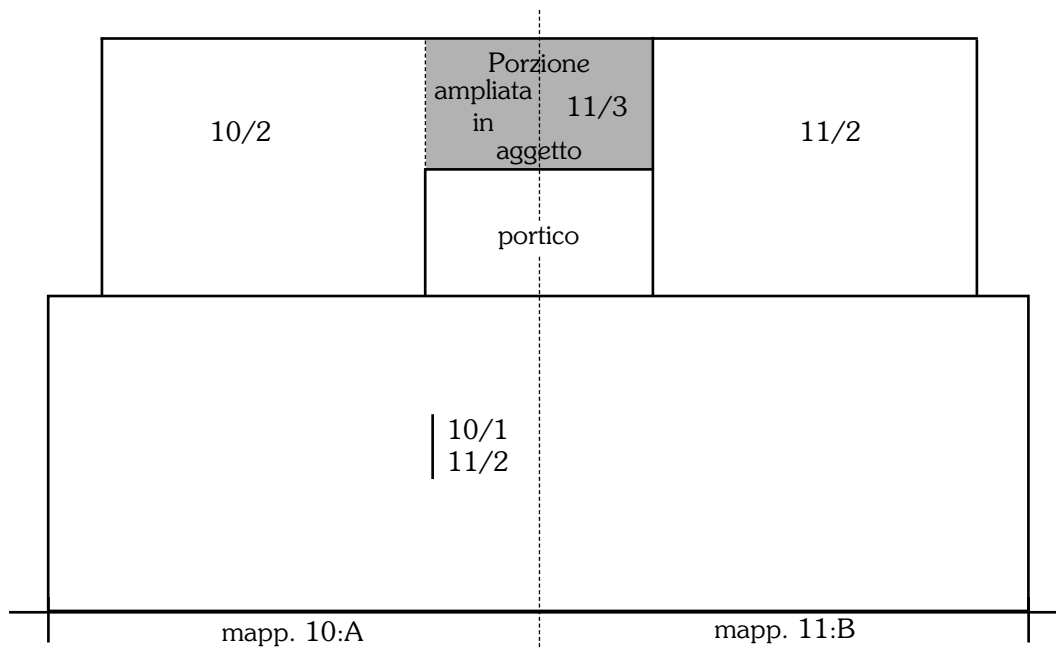
da mapp. 10 sub 2 a	mapp. 10 sub 2
	mapp. 11 sub 3

L'u.i.u. così identificata viene ricaricata alla partita della ditta A e poi, con successiva nota di voltura d'Ufficio, trasportata alla nuova partita della ditta complessa:

A per il mapp. 10 sub 2
 A, B

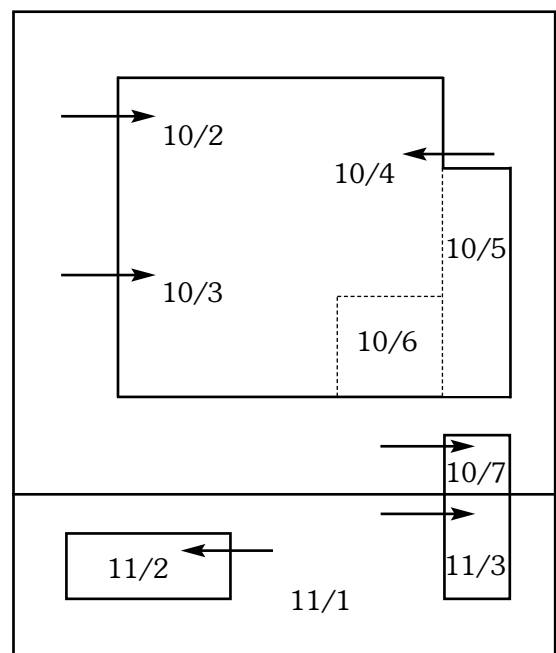
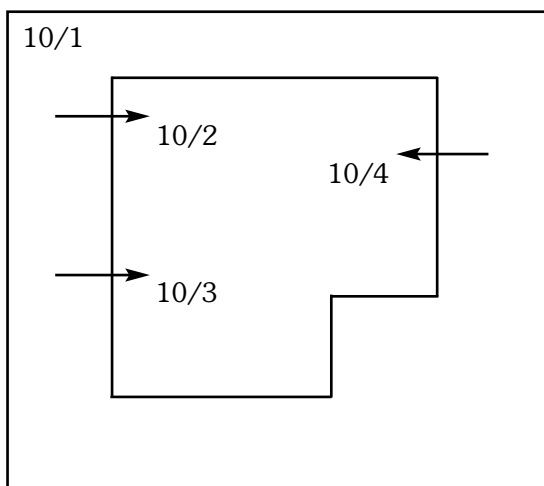
ciascuno per i propri diritti
 per il mapp. 11 sub 3.

Nel disegno in sezione si rappresenta quanto sino ad ora descritto.



Esempio 10 Nuova costruzione e denuncia di variazione

Agli atti del catasto urbano esista un elaborato planimetrico nel quale sono rappresentate tre u.i.u. di un fabbricato con area di sedime in comunione tra le ditte A e B; anche l'area cortilizia è in comunione. Senza alcuna assegnazione preventiva di terreno le due ditte ampliano le proprie u.i.u. sul cortile comune mentre la ditta A edifica due nuove costruzioni una delle quali ricade interamente sul mappale contiguo e l'altra in entrambi i mappali 10 e 11.



Si osservi come l'elaborato planimetrico comprenda la dividente tra i mappali 10 ed 11 per tenere conto dello sconfinamento. Le porzioni sconfinite mapp. 10/5, 10/6 e 10/7, sono individuate da subalterni e non da mappali derivati da frazionamento. Ciò non deve sembrare in contraddizione con quanto esposto nelle pagine precedenti perché nel caso in esame c'è agli atti del catasto un elaborato planimetrico dove ogni porzione di coperto e scoperto deve essere individuata da subalterni.

Tuttavia è altresì ammissibile che in questi casi si presentino i frazionamenti per individuare la superficie catastale; evidentemente avremmo dei mappali ad identificare i corpi di fabbrica ma francamente sembra molto più complicato.

Si approfitta dell'occasione per chiarire che lo strumento catastale previsto dalle norme di legge per individuare con un mappale una porzione di terreno è il tipo di frazionamento e non il tipo mappale con stralcio d'area.

Le u.i.u. di nuova costruzione sono identificate ed intestate come di seguito:

1. mapp. 11 sub. 1 alla ditta A
2. mapp.

11 sub. 3	alla ditta: A per il mapp. 11 sub. 3
10 sub. 7	A, B, ciascuno per i propri diritti per il mapp. 10 sub. 7

Le u.i.u. che sono variate in ampliamento acquistano rispettivamente i nuovi identificativi:

1. da mapp. 10 sub. 3 a mapp.

10 sub. 3	10 sub. 3
10 sub. 6	10 sub. 6

Con nota di voltura d'ufficio, la ditta diventerà:

A per il mapp. 10 sub. 3,
A, B,
ciascuno per i propri diritti,
per il mapp. 10 sub. 6

2. da mapp. 10 sub. 4 a mapp.

10 sub. 4	10 sub. 4
10 sub. 5	10 sub. 5

Con nota di voltura d'Ufficio, la ditta diventerà:

B per il mapp. 10 sub. 4,
B, A,
ciascuno per i propri diritti,
per il mapp. 10 sub. 5

Capitolo 3

Sezione I: introduzione ai risorse

ARGOMENTI

- 1 - Premessa**
- 2 - Imputazione degli errori: I[^] classificazione**
- 3 - Segnalazione di errore imputabile all'ufficio**
- 4 - Aspetto civilistico e aspetto catastale dei documenti traslativi**
- 5 - Volture di beni elencati alla partita speciale 1**
- 6 - Volture di beni censiti come F.U.A. o F. R. ma anche censiti al catasto fabbricati**

1 - Premessa

Mai come in questi ultimi anni gli Uffici del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali) sono stati subissati da istanze volte a correggere errori o imperfezioni riscontrati negli atti catastali.

Se ce ne fosse ancora bisogno, ebbene, questa è la riprova dell'importanza che hanno assunto le informazioni depositate in Catasto.

Nel settore dei ricorsi si deve osservare come la già Direzione Generale del Catasto si sia espressa poche volte e su questioni di carattere particolare. Non sembri questa la dimostrazione della latitanza con cui, molte volte a torto, si bolla la Pubblica Amministrazione.

La risposta, a parer mio, va cercata altrove.

Si consideri infatti che ogni ricorso è un caso particolare perché affronta un problema specifico. Come sarebbe possibile allora emanare, su una casistica così variegata, delle risoluzioni ministeriali di carattere generale?

A mio parere non solo è umanamente impossibile ma non verrebbe nemmeno risolto il problema di fondo perché, appena emanata una circolare chiarificatrice, subito dopo si presenterebbe un caso nuovo non contemplato.

Poi esiste l'altro risvolto.

Per affrontare e risolvere la problematica della soluzione agli errori non si devono certamente inventare nuove procedure o emanare nuovi regolamenti per il semplice motivo che le procedure, i regolamenti, le istruzioni ministeriali, le leggi, già esistono ed è proprio in questo pozzo senza fondo che bisogna attingere le informazioni che servono a risolvere il caso specifico.

Il vero problema è perciò quello delle fonti, della ricerca delle informazioni che servono, della loro sistemazione organica.

Non credo sia però produttivo compattare in una sorta di testo unico le normative da utilizzare. Sono invece convinto che sia molto più utile schematizzare, in una specie di modelli di comportamento, la casistica degli errori ed una volta fatto questo richiamare le norme utilizzate e spiegarne il perché.

Per quello che ne so non risulta pubblicato nessuno studio su questo problema e tanto basta a dimostrare l'effettiva difficoltà della soluzione ed a pretendere la massima comprensione da chi vorrà utilizzare le informazioni ora presentate.

Per concludere questa premessa sento il dovere di ringraziare l'amico e collega ing. Mauro Imbimbo per i preziosi ed indispensabili pareri che mi ha fornito. Va da se che assumo io solo la responsabilità di tutte le inesattezze del testo.

2 - Imputazione degli errori: I[^] classificazione

Schematizzare la casistica degli errori è un problema molto arduo se non impossibile, tuttavia il compito può essere reso meno difficoltoso se si

3 - Segnalazione di errore imputabile all'ufficio

rinuncia al tentativo di realizzare un unico modello.

Se diversi sono dunque i modelli da progettare, dobbiamo sapere a quale domanda essi devono rispondere.

Una delle domande potrebbe essere questa: "chi ha commesso l'errore?"

La risposta è immediata ed origina subito la prima grande distinzione:

1 - errore imputabile all'Ufficio;

2 - errore imputabile alle parti

Le parti possono essere tutte le figure esterne all'Ufficio ovvero la ditta dichiarante, il professionista, il presentatore della domanda di voltura, il notaio, etc.....

Senza entrare nel merito della tipologia dell'errore, quando lo stesso è stato commesso dall'Ufficio, può essere segnalato per le vie brevi al funzionario dell'amministrazione.

Tuttavia se l'errore non viene corretto subito è molto probabile, purtroppo, che non lo sia mai più perché non sostenuto da una richiesta scritta e se ne perde la traccia.

E' sempre consigliabile perciò inoltrare la segnalazione per iscritto. Ovviamente la segnalazione può essere prodotta in carta semplice.

Però si può incorrere nel pericolo che l'Ufficio, effettuati gli opportuni controlli, scopra che l'errore è dovuto alle parti oppure a se stesso ed anche alle parti.

Occorrerà allora regolarizzare l'imposta di bollo. Si comprende come sia facile complicare il problema.

In casi di urgenza, e ciò vale anche quando l'errore è imputabile alle parti, se l'istanza è ben motivata e suffragata da prove inoppugnabili, è anche ammissibile non attenderne l'evasione; quando e dove occorre è infatti sufficiente richiamare il numero di protocollo con il quale è stata recepita dall'Ufficio.

Gli errori imputabili alle parti devono invece essere obbligatoriamente segnalati con una istanza in bollo

4 - Aspetto civilistico e aspetto catastale dei documenti traslativi

I documenti traslativi, salvo qualche rarissima eccezione, sono sufficientemente chiari nel senso che la manifestazione estrinsecata dai contraenti è univoca e lascia poco spazio a malintesi sull'individuazione dell'oggetto del trasferimento.

Per ragioni non ben definite, e che comunque non è il caso di affrontare in questa sede, tuttavia, molti documenti traslativi presentano lacune per quanto concerne l'individuazione catastale del bene quando questo è censito al catasto fabbricati.

Eppure la legge 16 febbraio 1913, n.89, meglio conosciuta come la legge notarile, e precisamente al punto 6 dell'art.51, recita, a proposito del contenuto dell'atto:

"Quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l'indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini, in modo di accertare l'identità degli immobili stessi"

Come si vede l'indicazione di tutti gli elementi ora citati non era tassativa ma indicata nei limiti del possibile; è da notare che il più delle volte gli immobili sono correttamente individuati con i dati del catasto terreni.

Il problema sorge quando il bene è censito al catasto fabbricati ma viene indicato con i riferimenti del catasto terreni.

Eppure le leggi in proposito sono di una chiarezza estrema. Per esempio la legge n. 679/1969, all'art.4 secondo comma, recita:

"Negli atti redatti o autenticati gli immobili trasferiti devono essere descritti con i dati con cui sono riportati in catasto e deve essere fatto esplicito riferimento al certificato catastale nonché agli altri atti esibiti dalle parti ai sensi del precedente comma."

Inoltre il secondo comma dell'art.4 del D.P.R. 650/1972, afferma:

"Negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente

5 - Volture di beni elencati alla partita speciale 1

art.3, così come nelle domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto da desumersi da certificati catastali di date non anteriori a tre mesi rispetto a quelle dei medesimi atti o denunce.”

Vista l'estrema chiarezza di quanto sopra detto, per quanti sforzi si facciano riesce umanamente impossibile penetrare nella logica di questa scelta, ossia quella di stipulare con i dati del catasto dei terreni quando il bene è censito al catasto fabbricati. Ma intanto proprio per gli articoli in precedenza citati non è possibile ad esempio aggiornare una ditta allibrata al catasto urbano se non con un atto di identificazione catastale.

Perché è necessario ricorrere all'atto di identificazione catastale?

La risposta è semplice se si pensi che la domanda nota di voltura traduce in termini catastali l'atto traslativo. Se nell'atto non sono riportati gli estremi del catasto fabbricati non è possibile compilare e presentare al catasto urbano la relativa voltura.

Occorre quindi identificare il bene già trasferito con gli opportuni indicativi attraverso l'atto di identificazione catastale ovvero attraverso una scrittura privata redatta dalle parti, autenticata e trascritta, con la quale gli attori richiamano il precedente atto traslativo ed individuano con i dati censuari del catasto urbano il bene trasferito. Dunque, come dice lo stesso nome, l'atto di identificazione non trasferisce la proprietà ma la identifica catastalmente.

Al catasto terreni le partite ordinarie non sono altro che le pagine di un registro dove, a nome di una ditta, sono allibrati i mappali a questa intestati.

Oltre alle partite ordinarie ci sono le partite speciali tra le quali la partita 1 dove sono elencate le aree di enti urbani e fabbricati promiscui con la rispettiva superficie.

Quindi la pagina 1 è soltanto un elenco di particelle con relative superfici che dovrebbero essere censite al catasto fabbricati. Ma non sempre è così. Infatti ci sono particelle che benché elencate a partita 1 non sono censite al catasto fabbricati e quindi non sono censite in nessun catasto.

Ma al di là di quest'ultima considerazione si ribadisce che se una particella è a partita 1 significa che essa è soltanto elencata nella pagina 1 con la superficie ma che non vi è censita.

Il paragrafo 32 dell'Istruzione XIV definisce la voltura:

“Per voltura catastale si intende il complesso delle operazioni necessarie per tenere in evidenza, sui registri delle partite, i passaggi, ossia le mutazioni che avvengono nelle persone di coloro i quali hanno la proprietà, il possesso, il godimento di beni immobili, e negli altri rapporti legali indicati dalle intestazioni iscritte in detti registri.”

Ha sentenziato la Corte di Cassazione a sezioni unite, nel 1953, che “La voltura si opera quando si è verificato un passaggio da una ad altra persona.”

Come si esegue la voltura? Risponde il paragrafo 33 della già richiamata Istruzione XIV che

“La voltura si eseguisce con l'indicazione dello scarico fatta nella partita in cui sono iscritti i beni oggetto del trasferimento e con l'iscrizione dei beni stessi ad un'altra partita o da aprirsi come nuova” del trasferimento e con l'iscrizione dei beni stessi ad un'altra partita già aperta o da aprirsi come nuova.”

Richiamati i concetti di partita speciale, di voltura, e di esecuzione della voltura, è evidente che non si può eseguire voltura per i beni elencati a partita 1 ove non può comparire, per definizione di partita speciale, la ditta.

Presentare una domanda di voltura per immobile a partita 1 non significa assolutamente nulla perché quella voltura non potrà mai essere eseguita.

L'atto unito alla voltura e gli allegati all'atto, come ad esempio il tipo di frazionamento, conservano ovviamente la loro piena validità giuridica ed in particolare il tipo di frazionamento viene, da parte del Catasto, soltanto convalidato ma, per come si è prima detto, le particelle derivate non potranno mai essere volturate.

**6 - Volture di beni censiti
come F.U.A. o F. R. ma
anche censiti al
catasto fabbricati**

Così si assiste al curioso fenomeno che si presentano le volture al catasto terreni, dove i beni sono elencati a partita 1, rendendo ineseguibile la voltura stessa mentre non si presenta la voltura al catasto fabbricati, dove i beni sono censiti nella partite ordinarie, dove la voltura sarebbe invece eseguibile.

La questione assume un aspetto grottesco quando si fraziona un'area cortilizia pertinenza di un fabbricato censito al catasto urbano. Per prassi d'Ufficio il Catasto fabbricati appone il visto sul tipo comunicando al professionista, o segnalando sul tipo stesso, che necessita acquisire il corrispondente identificativo del catasto urbano attraverso un equivalente frazionamento con planimetria o con elaborato planimetrico.

Ma quanti sono i professionisti che eseguono i dettati della legge rilevati dal catasto fabbricati? Come si farà a volturare al catasto fabbricati se l'atto riporta gli estremi del catasto terreni? Che senso ha, si vuole ancora ripetere, il presentare voltura al catasto terreni per immobili a partita 1?

Ebbene tutto questo ora detto è una delle cause principali del mancato aggiornamento delle intestazioni al catasto fabbricati ed è uno dei maggiori motivi di presentazione dei ricorsi.

Si possono trovare allibrati nelle partite ordinarie del catasto terreni anche alcuni tipi di fabbricati chiamati fabbricati rurali, F.R., e fabbricati urbani da accertare, F.U.A.

Il fabbricato rurale è una pertinenza del terreno e per essere tale la sua consistenza deve essere proporzionata alle esigenze agricole del fondo.

Il fabbricato urbano da accertare tende a scomparire dai registri del catasto terreni anche per l'entrata in vigore della circolare 2/84 con la quale tutti i fabbricati di nuovo accertamento, esclusi ovviamente i rurali, passano a partita 1; la qualifica di F.U.A è provvisoria e veniva attribuita dal catasto terreni agli edifici ritenuti urbani ma non ancora censiti al catasto urbano.

In ogni caso sia i F.R. che i F.U.A. sono regolarmente allibrati a partite ordinarie e quindi possono formare oggetto di domanda di volture eseguibili.

Il problema però sorge quando si ha il contemporaneo censimento di queste unità al catasto urbano. Il doppio censimento non potrebbe esistere, anzi è una contraddizione in termini, ma purtroppo non è una eccezione e si presenta piuttosto frequentemente.

Detto questo si deve osservare però che certamente rientra nella normale capacità di un professionista medio la ricerca di un eventuale censimento al catasto fabbricati ogni qual volta si incontri un fabbricato rurale; la ricerca è poi obbligatoria quando si tratta di un F.U.A.

Eppure tutto questo non sempre accade e si continua imperturbati ad aggiornare il catasto sbagliato con un accanimento degno di miglior causa. Ma prima o poi ci si accorge che qualcosa non funziona al catasto fabbricati ed ecco che ci risiamo con gli atti di identificazione catastale.

Si pensi che ogni atto di identificazione catastale è figlio di una mancata visura, si pensi al suo costo, che naturalmente è a carico delle parti, e lo si confronti con il costo di una bolletta di misura.

Per concludere questa prima parte sembra doveroso ribadire che la prima operazione catastale da eseguire, la più importante, è una corretta, puntuale, approfondita, minuziosa doppia visura di tutti gli atti nei due catasti. Non occorre essere professionisti dotati di eccezionali capacità, occorre solo sapere quello che da decine di anni fanno tutti e ossia che esistono i doppi censimenti e che è privo di senso volturare beni elencati alla partita 1.

Capitolo 3

Sezione II: collocazione fisica e temporale degli errori

ARGOMENTI

- 1 - Collocazione degli atti catastali**
- 2 - Collocazione degli errori: II^a classificazione**
- 3 - Epoca degli errori: III^a classificazione**
- 4 - Documentazione da allegare ai ricorsi**
- 5 - Schema del ricorso**

1 - Collocazione degli atti catastali

Come meglio si vedrà in seguito, gli errori da correggere, le imperfezioni da sanare, gli aggiornamenti da proporre, possono essere situati in tutti gli atti catastali. Si vuole subito precisare che ai fini del nostro discorso consideriamo atto catastale anche quello che giuridicamente non lo è come ad esempio la planimetria e che inoltre parleremo, per semplificare, sempre di errore anche quando si tratterà di imperfezioni o mancato aggiornamento.

Orbene a seconda di quale è l'atto catastale che si vuole correggere cambiano le procedure dell'Ufficio volte a sanare l'errore. Sembra opportuno che anche il professionista che presenta l'istanza sappia, certamente in via generica, le operazioni che deve condurre l'Ufficio poiché così comprenderà lo scopo di certe richieste e la loro logica.

Gli atti catastali non hanno una sola collocazione nell'archivio dell'Ufficio; vi sono infatti diversi livelli a seconda dello stato di avanzamento della pratica. Il livello di posizione degli atti è dovuto alle varie fasi di lavorazione per cui si ha la seguente distribuzione:

- 1 - atti notificati;
 - 2 - atti in attesa della relata di notifica;
 - 3 - atti accertati da notificare;
 - 4 - atti da accertare e privi di identificativo catastale;
 - 5 - atti da accertare ma con identificativo catastale;
- gli atti notificati sono quelli disponibili in visura e comprendono le planimetrie, il foglio partita, le schedine delle ditte e delle particelle, l'inserimento in mappa;
 - gli atti in attesa della relata di notifica sono quelli per i quali si attende il ritorno dell'avviso di notifica a suo tempo spedito; trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento della ditta i suddetti diventano atti ufficiali e cioè disponibili in visura. Però può accadere che l'interessato non accetti il classamento dell'Ufficio e proponga ricorso in Commissione tributaria comunale contro l'operato dell'Ufficio del Territorio; si tenga presente che è possibile inoltrare ricorso entro 60 giorni dalla data del ricevimento della notifica;
 - gli atti accertati da notificare sono quelle denunce per le quali l'Ufficio ha assegnato il classamento; questi atti sono soltanto in attesa della compilazione e della spedizione del Mod.84 di notifica;
 - gli atti da accertare e privi dell'identificativo catastale sono quelle pratiche denunciate prima dell'entrata in vigore della circolare 2/84; in altri termini costituiscono il cosiddetto "vecchio arretrato";
 - gli atti da accertare ma con l'identificativo catastale sono invece quelle pratiche denunciate dopo l'entrata in vigore della sopraccitata circolare e per le quali il professionista ha provveduto ad allestire l'allora Mod. 55 di partita; questi atti catastali costituiscono il cosiddetto "nuovo arretrato".

Certamente qualcuno sorriderà sentendo di "vecchio" o "nuovo" arretrato ma la massa di denunce dovuta al condono edilizio del 1985 ed alla richie-

2 - Collocazione degli errori: II[^] classificazione

sta di abitabilità ha veramente superato ogni umana immaginazione; in ogni caso la distinzione è notevole perché queste denunce sono fornite di partita, mappale e subalterno ed è quindi agevole la loro visura e l'eventuale certificazione.

Al di là poi della posizione che occupano le denunce presso l'archivio dell'Ufficio si deve osservare che tutte sono oggetto di visura, tutte sono oggetto di certificazione o attestazione, tutte possono essere citate in un documento traslativo.

Ciò detto non ci possono essere diverse modalità di presentazione dei ricorsi in riferimento al livello posizionale dell'atto catastale, riferimento posizionale che perciò è da considerare del tutto ininfluenza; possono invece diversificarsi le richieste di annullamento delle pratiche per le quali comunque l'Ufficio assume un atteggiamento particolarmente critico e soprattutto cautelativo.

L'errore può essere segnalato in tutti i modelli catastali, i più significativi dei quali sono il Mod.1 di dichiarazione di nuova costruzione, il Mod.44 di dichiarazione di variazione, il Mod. A o B meglio conosciuto come planimetria, l'elaborato planimetrico con la specifica dei subalterni ed infine il Mod.55 o foglio partita.

Gli altri modelli, il prontuario degli intestati Mod.56, o il prontuario dei numeri di mappa Mod.57, non contengono errori sostanziali e comunque una loro eventuale correzione è consequenziale ad una correzione effettuata a monte e cioè nei modelli prima menzionati; si tenga anche presente che i suddetti prontuari non sono oggetto di certificazione e permettono soltanto l'accesso alle informazioni depositate nei fogli partita.

L'abbozzo di mappa è certificabile come estratto e tuttavia una sua correzione presuppone il più delle volte una variazione cartografica realizzata attraverso una denuncia di variazione conseguente ad esempio ad una segnalazione d'errore sul partitario.

In definitiva rimane confermato che i documenti catastali più significativi rimangono: Mod. 1, Mod. 44 (ora Mod. D), planimetria, elaborato planimetrico, Mod. 55 (ora Mod. D).

Cominciamo col notare che gli errori presenti nei modelli 1 e 44, nella planimetria e nell'elaborato, sono sempre imputabili alle parti salvo quelli commessi dall'Ufficio in sede di accertamento.

Gli errori presenti nel foglio partita possono essere imputabili sia alle parti e sia all'Ufficio.

Si aggiunga ancora che l'evasione dei ricorsi aventi per oggetto errori nei Modd.1 e 44 non comporta, da parte dell'Ufficio, la compilazione dei modelli interni di correttiva; ciò non accade invece quando si deve intervenire nel foglio partita ove giocoforza necessita la compilazione e la protocollazione dei modelli di correttiva che comunque possono essere esclusivamente di due tipi: Mod. D e Mod. 98 d'Ufficio.

E' importante che i suddetti modelli utilizzati per la correzione vengano protocollati dall'Ufficio perché quando viene cancellato l'errore, sostituendolo con l'informazione giusta, se ne deve trovare la storia nel partitario. Eventualmente ed in caso di necessità, attraverso il numero di protocollo registrato che ha introdotto la correzione si può visurare il modello dell'Ufficio. Si deve sapere insomma che ogni operazione svolta dalla Pubblica Amministrazione deve lasciare traccia in tutti gli atti catastali significativi; viceversa si rientrerebbe nel campo della mancanza di trasparenza.

In definitiva anche dalla collocazione dell'errore nasce una classificazione perché diverse sono le procedure di correzione.

3 - Epoca degli errori: III[^] classificazione

Con il susseguirsi delle emanazioni di leggi e regolamenti sono cambiate nel tempo, fino a capovolgersi, le incombenze delle parti e quelle dell'Ufficio, addirittura alcuni compiti che prima erano assegnati all'amministrazione sono stati demandati ai notai ed ai liberi professionisti. La logica di questa evoluzione va ricercata nell'impossibilità da parte della pubblica amministra-

4 - Documentazione da allegare ai ricorsi

zione di svolgere determinati servizi i quali, perciò, sono stati affidati all'esterno. Si pensi, ad esempio, alla compilazione delle note di voltura e del Mod.55 autoallestito ora Mod. D.

Per il nuovo catasto edilizio urbano si possono distinguere 4 periodi:

a - il primo arriva fino al 1° gennaio 1962 data di inizio della conservazione ed affonda le sue radici nel lontano 1939 quando, con R.D.L. n. 652/1939, e successive modificazioni e integrazioni, venne costituito il NCEU. La conservazione del vecchio catasto urbano, fino al 1° gennaio 1962, era svolta dagli Uffici Distrettuali delle Imposte.

b - il secondo periodo decorre dalla data dell'impianto e termina il 4/11/1969; in questo periodo accadeva la compilazione da parte dell'U.T.E. delle note di voltura in seguito alle domande di voltura che venivano presentate dalle parti agli Uffici del Registro o delle Successioni; questi Uffici, poi, trasmettevano le domande di voltura agli Uffici Tecnici Erariali.

c - il terzo va dal 5/11/1969 fino all'entrata in vigore della circolare 2/84, in quegli anni fu fatto obbligo alle parti di presentare oltre alla domanda, anche la nota di voltura e di provvedere anche alla denuncia nello stato dei cambiamenti nei terreni per effetto dell'inserimento in mappa di fabbricati da censire al catasto urbano.

d - l'ultimo periodo, che è quello in corso, decorre dal l'applicazione della circolare 2/84 la quale consente la preventiva identificazione del bene sganciandola dal classamento. Si tenga inoltre presente che con la legge n.52/85 sulla meccanizzazione della Conservatorie è stato modificato il Codice Civile circa l'obbligo di riportare nelle note di trascrizione l'identificativo catastale.

Dalla narrativa che precede appare evidente come siano aumentate nel tempo le incombenze dei professionisti, tecnici e notai. E' logico quindi che una tipologia di errore, ad esempio l'errata compilazione di una nota di voltura, sia riconducibile all'Ufficio od alle parti a seconda dell'epoca di presentazione della nota; lo stesso dicasi per un errore commesso nella compilazione del Mod.D.

Da quanto finora descritto si è involontariamente operata un'altra classificazione dei ricorsi perché a seconda dell'epoca in cui l'errore è stato commesso, cambia quanto meno la documentazione richiesta per sanarlo.

Un ricorso tende a modificare una situazione catastale esistente e perciò deve adeguatamente essere supportato da documenti pubblici. I documenti pubblici più importanti sono indubbiamente gli atti o i contratti scritti e trascritti; documenti secondari sono gli stessi certificati catastali.

Oltre agli atti già esistenti può essere necessario ricorrere ad atti di identificazione catastale ed anche, nei casi più complessi, ad atti di rettifica.

Si è detto che scopo del ricorso è modificare un certo tipo di informazione catastale. Tuttavia, nel caso che l'informazione catastale da modificare sia la ditta, occorre operare una importante distinzione tra aggiornamento ed errore.

Aggiornamento: l'intestazione, nata corretta all'epoca dell'iscrizione, viene mutata in un'altra a seguito di titolo pubblico successivo all'iscrizione iniziale (o meglio al titolo pubblico che ha originato l'iscrizione iniziale).

Errore: l'intestazione, nata errata all'epoca dell'iscrizione, viene mutata in un'altra a seguito di titolo pubblico antecedente l'iscrizione iniziale.

Una cosa è dunque aggiornare una ditta corretta ed un'altra è correggere una ditta errata.

Si deve necessariamente rilevare infatti, nel caso della correzione dell'errore, che chi ha accettato a suo tempo l'iscrizione dell'errore, ossia chi non ha presentato osservazioni o reclami durante la pubblicazione degli atti oppure ha pienamente accettato la notifica dell'iscrizione trova adesso più difficoltà a sanare l'iscrizione sbagliata perché il catasto ha il dovere di salvaguardare la ditta ai propri atti.

Un esempio corrente di errore è il seguente:

1. terreno in proprietà di A+B in seguito ad atto del 1960;

2. denuncia al NCEU del fabbricato a nome della sola ditta A, ad es., il 10/7/1975;

3. ricorso al NCEU il 16/12/1989 per introdurre A+B al posto di A.

Al ricorso è allegato il titolo di acquisto del terreno ove sorge il fabbricato, titolo che conferma come la ditta sia effettivamente A+B e non soltanto A.

Ma l'Ufficio non può, in base al solo titolo operare la correzione di una iscrizione che è stata già pienamente accettata in seguito alla notifica. Che assicura l'Ufficio che nel frattempo la ditta non sia ancora cambiata con un titolo successivo a quello del 1960?

Per avere questa sicurezza necessita allegare al ricorso anche il certificato della Conservatoria dei RR.II., più comunemente noto come certificato ipotecario, attraverso il quale si dimostra che non ci sono state iscrizioni contro la ditta A+B, in relazione alle particelle interessate, a far data dalla denuncia al NCEU, 10/7/1975, e fino alla data di presentazione del ricorso, 16/12/1989.

Tuttavia, in seguito alla costituzione dell'Ufficio unico del Territorio, che ha unificato le conservatorie con il catasto, è possibile sostituire il certificato ipotecario con una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dalla ditta istante. Un fac-simile della dichiarazione potrebbe essere:

"... per la particella ... foglio ... Comune ..., dalla data alla data, nessun evento giuridico ha modificato la storia delle intestazioni e pertanto la ditta da iscrivere in catasto è quella risultante dal titolo pubblico del, notaio, rep. n. ossia: A..... B"

Ovviamente l'Ufficio del Territorio si accerterà che quanto dichiarato corrisponda al vero.

Si osserva però che in genere è il professionista che si occupa di preparare il carteggio; costui dovrebbe stare molto attento a fidarsi ciecamente delle dichiarazioni del suo cliente che a volte ricorda male, che può essere una persona molto anziana. Si consiglia quindi di controllare in Conservatoria quanto dichiarato. Ma se il controllo ci deve essere in ogni caso sarebbe allora preferibile, a mio avviso, richiedere direttamente il certificato ipotecario a scanso di qualunque responsabilità.

Certamente il certificato ipotecario non è prescritto da nessuna normativa. Ma questo non deve stupire perché se da un verso si dà per scontato l'esistenza di ditte non aggiornate non è altrettanto concepibile che una ditta, specialmente una ditta di impianto, possa essere errata. Ma anche se lo è, una volta pubblicata ed accettata, diventa l'iscrizione ufficiale agli atti del catasto.

Conseguentemente la parte deve farsi carico di particolari incombenze dal momento che, avendo avuto la possibilità di proporre reclamo a suo tempo, allegando soltanto l'atto di provenienza dell'immobile, non lo ha fatto.

Adesso deve dimostrare, con l'atto di provenienza, la ditta corretta da iscrivere all'impianto e, con il certificato ipotecario, che la ditta di impianto che si vuole ora introdurre non è cambiata per tutto il periodo che l'immobile è stato iscritto al NCEU.

Per ultimo è inteso che se A o B non volesse o non potesse sottoscrivere la dichiarazione, si deve ricorrere per forza al certificato ipotecario.

5 - Schema del ricorso

Dal momento che esistono i più svariati tipi di errori, altrettanto svariati possono essere i contenuti del ricorso; non è quindi possibile standardizzarne la forma e tuttavia ogni istanza deve contenere sicuramente alcune informazioni tipo.

Noi proveremo a dare delle indicazioni di forma e di sostanza affinché il ricorso sia formalmente accettabile, e poi evadibile.

Occorre che:

1 - il ricorso deve essere presentato in carta da bollo;

2 - se è proposto in carta semplice non viene nemmeno esaminato perché si informa preventivamente l'Ufficio del Registro della circoscrizione in cui cade la residenza del proponente affinché venga innanzitutto regolarizzata l'imposta di bollo;

3 - il ricorso deve essere indirizzato al Sig. Dirigente dell'Ufficio del Territorio di competenza;

4 - il responsabile, unico e solo, dell'Ufficio è il dirigente, anche delle sezioni (o aree) catastali, mentre i capi sezione o area agiscono soltanto per delega del capo ufficio; si deve specificare, entro parentesi, se trattasi di catasto urbano o di catasto terreni;

5 - il ricorso deve essere datato e firmato, alla fine, dal proponente; accade che per dimenticanza il testo dattiloscritto non sia firmato e quindi l'istanza è inaccettabile; occorre allora scrivere all'interessato per convocarlo per apporre la firma oppure per invitarlo a presentare altra domanda sempre in bollo sperando che non dimentichi di firmare;

6 - sarebbe buona regola prudenziale che il ricorso venisse firmato dalla ditta interessata ma ovviamente devono essere accettati i ricorsi firmati e timbrati dal professionista; si suggerisce che la firma sia della parte interessata perché, in buona o cattiva fede, la ditta non fornisce tutte le informazioni al professionista che si può poi trovare nell'imbarazzante situazione di avere firmato una istanza non sufficientemente motivata; in ogni caso, prima di redigere un ricorso, da firmare o meno, è necessario che il professionista conduca una serie di approfondite indagini per comprendere innanzitutto se il ricorso è proponibile o meno e se è supportato da atti pubblici;

7 - il professionista non dovrà mai chiedere l'annullamento di una pratica catastale firmata da un suo collega e se lo propone l'Ufficio non accoglie l'istanza; ovviamente se il collega è deceduto o se c'è un altro valido motivo, il discorso cambia;

8 - il ricorso deve riportare il recapito dell'istante che ha firmato o deve indicare il recapito a cui rivolgersi per eventuali informazioni; è comunque sempre necessario che vi sia il domicilio della ditta interessata alla quale, per legge, bisogna comunicare l'esito dell'istanza; molte volte si sospende o si archivia un ricorso perché non si sa a chi scrivere per chiarimenti o integrazioni di documenti;

9 - il ricorso deve evidenziare, prima del testo vero e proprio, l'oggetto ove è posizionato l'errore insieme agli altri dati corretti che completano l'informazione catastale; in particolare non bisogna mai dimenticare di scrivere il Comune ove è censito il bene; se non compare il Comune è praticamente impossibile, a causa del carico di lavoro dell'Ufficio, eseguire le ricerche e perciò il ricorso deve essere respinto.

Un esempio di dati che costituiscono l'oggetto è:

Oggetto: NCEU

Comune di

partita n

ditta..... (con le aliquote di possesso)

sezione foglio mappale subalterno toponomastica;

oppure, se l'immobile non è censito:

Oggetto: NCEU

Comune di

Ditta (con le aliquote di possesso, protocollo, anno, con indicazione del Mod. di denuncia);

10 - il ricorso, subito dopo l'oggetto deve riportare la dicitura "dato errato", e si scrive quale, e poi "dato esatto", e si scrive quale, eventualmente preceduto dalla dicitura "dato intermedio"; ad esempio:

a. dato errato : A

b. dato intermedio: Z

c. dato esatto: A+B

11 - il ricorso, dopo l'evidenziazione dai dati errati, intermedi ed esatti, riporta la presentazione dell'istante sul tipo di:

Il sottoscritto professionista,

iscritto al Collegio dei geometri della provincia di.....con il n.

domiciliato a in vian.....

tel, fax e-mail,

in nome e per conto dei sigg A.e B domiciliati a in via
....., n.

in riferimento a quanto sopra emarginato, espone quanto segue:

12 - il ricorso, dopo la presentazione, prosegue con una chiara e coincisa cronistoria degli avvenimenti che hanno generato l'errore, il mancato aggiornamento, l'imprecisione etc; si consiglia di ridurre al minimo i numeri di protocollo, repertorio, registrazione, degli atti allegati per non appesantire inutilmente il testo beninteso nel caso che tali estremi risultino ben evidenziati nelle copie degli atti allegate; un esempio di cronistoria può essere:

a - con atto notaio del, all.1,

il sig. vendeva l'immobile censito in oggetto al sig. n. a il

b - con atto notaio del, all.2,

il sig. vendeva il sopradetto immobile al sig. n. a il

Tanto esposto si chiede la intestazione della ditta in conformità al dato esatto come sopra riportato.

13 - il ricorso è ormai esposto e si elencano gli allegati

Allegati

n. 1 atto notaio del reg.to a rep. n.;

n. 2 atto notaio del reg.to a rep. n.;

n. 3 certificato catastale;

n. 4 certificato ipotecario.

Nella descrizione degli allegati è invece opportuno che vengano riportati gli estremi dei numeri che sono riportati negli atti; è inoltre opportuno che sugli allegati venga scritto il numero per un immediato controllo;

14 - il ricorso si chiude con la data e la firma ed il timbro del professionista. Forse i consigli che si sono dati sembreranno a dir poco gratuiti eppure è in base all'esperienza vissuta in Ufficio che si conoscono alcune delle più frequenti deficienze sull'impostazione delle istanze. Non sembri superfluo ricordare di prestare la massima attenzione nel collazionare il testo dal momento che un ricorso deve correggere un errore e quindi deve essere esatto in tutti i dati che riporta.

Capitolo 3

Sezione II: collocazione fisica e temporale degli errori

ARGOMENTI

- 1 - Collocazione degli atti catastali**
- 2 - Collocazione degli errori: II^a classificazione**
- 3 - Epoca degli errori: III^a classificazione**
- 4 - Documentazione da allegare ai ricorsi**
- 5 - Schema del ricorso**

1 - Collocazione degli atti catastali

Come meglio si vedrà in seguito, gli errori da correggere, le imperfezioni da sanare, gli aggiornamenti da proporre, possono essere situati in tutti gli atti catastali. Si vuole subito precisare che ai fini del nostro discorso consideriamo atto catastale anche quello che giuridicamente non lo è come ad esempio la planimetria e che inoltre parleremo, per semplificare, sempre di errore anche quando si tratterà di imperfezioni o mancato aggiornamento.

Orbene a seconda di quale è l'atto catastale che si vuole correggere cambiano le procedure dell'Ufficio volte a sanare l'errore. Sembra opportuno che anche il professionista che presenta l'istanza sappia, certamente in via generica, le operazioni che deve condurre l'Ufficio poiché così comprenderà lo scopo di certe richieste e la loro logica.

Gli atti catastali non hanno una sola collocazione nell'archivio dell'Ufficio; vi sono infatti diversi livelli a seconda dello stato di avanzamento della pratica. Il livello di posizione degli atti è dovuto alle varie fasi di lavorazione per cui si ha la seguente distribuzione:

- 1 - atti notificati;
 - 2 - atti in attesa della relata di notifica;
 - 3 - atti accertati da notificare;
 - 4 - atti da accertare e privi di identificativo catastale;
 - 5 - atti da accertare ma con identificativo catastale;
- gli atti notificati sono quelli disponibili in visura e comprendono le planimetrie, il foglio partita, le schedine delle ditte e delle particelle, l'inserimento in mappa;
 - gli atti in attesa della relata di notifica sono quelli per i quali si attende il ritorno dell'avviso di notifica a suo tempo spedito; trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento della ditta i suddetti diventano atti ufficiali e cioè disponibili in visura. Però può accadere che l'interessato non accetti il classamento dell'Ufficio e proponga ricorso in Commissione tributaria comunale contro l'operato dell'Ufficio del Territorio; si tenga presente che è possibile inoltrare ricorso entro 60 giorni dalla data del ricevimento della notifica;
 - gli atti accertati da notificare sono quelle denunce per le quali l'Ufficio ha assegnato il classamento; questi atti sono soltanto in attesa della compilazione e della spedizione del Mod.84 di notifica;
 - gli atti da accertare e privi dell'identificativo catastale sono quelle pratiche denunciate prima dell'entrata in vigore della circolare 2/84; in altri termini costituiscono il cosiddetto "vecchio arretrato";
 - gli atti da accertare ma con l'identificativo catastale sono invece quelle pratiche denunciate dopo l'entrata in vigore della sopraccitata circolare e per le quali il professionista ha provveduto ad allestire l'allora Mod. 55 di partita; questi atti catastali costituiscono il cosiddetto "nuovo arretrato".

Certamente qualcuno sorriderà sentendo di "vecchio" o "nuovo" arretrato ma la massa di denunce dovuta al condono edilizio del 1985 ed alla richie-

2 - Collocazione degli errori: II[^] classificazione

sta di abitabilità ha veramente superato ogni umana immaginazione; in ogni caso la distinzione è notevole perché queste denunce sono fornite di partita, mappale e subalterno ed è quindi agevole la loro visura e l'eventuale certificazione.

Al di là poi della posizione che occupano le denunce presso l'archivio dell'Ufficio si deve osservare che tutte sono oggetto di visura, tutte sono oggetto di certificazione o attestazione, tutte possono essere citate in un documento traslativo.

Ciò detto non ci possono essere diverse modalità di presentazione dei ricorsi in riferimento al livello posizionale dell'atto catastale, riferimento posizionale che perciò è da considerare del tutto ininfluenza; possono invece diversificarsi le richieste di annullamento delle pratiche per le quali comunque l'Ufficio assume un atteggiamento particolarmente critico e soprattutto cautelativo.

L'errore può essere segnalato in tutti i modelli catastali, i più significativi dei quali sono il Mod.1 di dichiarazione di nuova costruzione, il Mod.44 di dichiarazione di variazione, il Mod. A o B meglio conosciuto come planimetria, l'elaborato planimetrico con la specifica dei subalterni ed infine il Mod.55 o foglio partita.

Gli altri modelli, il prontuario degli intestati Mod.56, o il prontuario dei numeri di mappa Mod.57, non contengono errori sostanziali e comunque una loro eventuale correzione è consequenziale ad una correzione effettuata a monte e cioè nei modelli prima menzionati; si tenga anche presente che i suddetti prontuari non sono oggetto di certificazione e permettono soltanto l'accesso alle informazioni depositate nei fogli partita.

L'abbozzo di mappa è certificabile come estratto e tuttavia una sua correzione presuppone il più delle volte una variazione cartografica realizzata attraverso una denuncia di variazione conseguente ad esempio ad una segnalazione d'errore sul partitario.

In definitiva rimane confermato che i documenti catastali più significativi rimangono: Mod. 1, Mod. 44 (ora Mod. D), planimetria, elaborato planimetrico, Mod. 55 (ora Mod. D).

Cominciamo col notare che gli errori presenti nei modelli 1 e 44, nella planimetria e nell'elaborato, sono sempre imputabili alle parti salvo quelli commessi dall'Ufficio in sede di accertamento.

Gli errori presenti nel foglio partita possono essere imputabili sia alle parti e sia all'Ufficio.

Si aggiunga ancora che l'evasione dei ricorsi aventi per oggetto errori nei Modd.1 e 44 non comporta, da parte dell'Ufficio, la compilazione dei modelli interni di correttiva; ciò non accade invece quando si deve intervenire nel foglio partita ove giocoforza necessita la compilazione e la protocollazione dei modelli di correttiva che comunque possono essere esclusivamente di due tipi: Mod. D e Mod. 98 d'Ufficio.

E' importante che i suddetti modelli utilizzati per la correzione vengano protocollati dall'Ufficio perché quando viene cancellato l'errore, sostituendolo con l'informazione giusta, se ne deve trovare la storia nel partitario. Eventualmente ed in caso di necessità, attraverso il numero di protocollo registrato che ha introdotto la correzione si può visurare il modello dell'Ufficio. Si deve sapere insomma che ogni operazione svolta dalla Pubblica Amministrazione deve lasciare traccia in tutti gli atti catastali significativi; viceversa si rientrerebbe nel campo della mancanza di trasparenza.

In definitiva anche dalla collocazione dell'errore nasce una classificazione perché diverse sono le procedure di correzione.

3 - Epoca degli errori: III[^] classificazione

Con il susseguirsi delle emanazioni di leggi e regolamenti sono cambiate nel tempo, fino a capovolgersi, le incombenze delle parti e quelle dell'Ufficio, addirittura alcuni compiti che prima erano assegnati all'amministrazione sono stati demandati ai notai ed ai liberi professionisti. La logica di questa evoluzione va ricercata nell'impossibilità da parte della pubblica amministra-

4 - Documentazione da allegare ai ricorsi

zione di svolgere determinati servizi i quali, perciò, sono stati affidati all'esterno. Si pensi, ad esempio, alla compilazione delle note di voltura e del Mod.55 autoallestito ora Mod. D.

Per il nuovo catasto edilizio urbano si possono distinguere 4 periodi:

a - il primo arriva fino al 1° gennaio 1962 data di inizio della conservazione ed affonda le sue radici nel lontano 1939 quando, con R.D.L. n. 652/1939, e successive modificazioni e integrazioni, venne costituito il NCEU. La conservazione del vecchio catasto urbano, fino al 1° gennaio 1962, era svolta dagli Uffici Distrettuali delle Imposte.

b - il secondo periodo decorre dalla data dell'impianto e termina il 4/11/1969; in questo periodo accadeva la compilazione da parte dell'U.T.E. delle note di voltura in seguito alle domande di voltura che venivano presentate dalle parti agli Uffici del Registro o delle Successioni; questi Uffici, poi, trasmettevano le domande di voltura agli Uffici Tecnici Erariali.

c - il terzo va dal 5/11/1969 fino all'entrata in vigore della circolare 2/84, in quegli anni fu fatto obbligo alle parti di presentare oltre alla domanda, anche la nota di voltura e di provvedere anche alla denuncia nello stato dei cambiamenti nei terreni per effetto dell'inserimento in mappa di fabbricati da censire al catasto urbano.

d - l'ultimo periodo, che è quello in corso, decorre dal l'applicazione della circolare 2/84 la quale consente la preventiva identificazione del bene sganciandola dal classamento. Si tenga inoltre presente che con la legge n.52/85 sulla meccanizzazione della Conservatorie è stato modificato il Codice Civile circa l'obbligo di riportare nelle note di trascrizione l'identificativo catastale.

Dalla narrativa che precede appare evidente come siano aumentate nel tempo le incombenze dei professionisti, tecnici e notai. E' logico quindi che una tipologia di errore, ad esempio l'errata compilazione di una nota di voltura, sia riconducibile all'Ufficio od alle parti a seconda dell'epoca di presentazione della nota; lo stesso dicasi per un errore commesso nella compilazione del Mod.D.

Da quanto finora descritto si è involontariamente operata un'altra classificazione dei ricorsi perché a seconda dell'epoca in cui l'errore è stato commesso, cambia quanto meno la documentazione richiesta per sanarlo.

Un ricorso tende a modificare una situazione catastale esistente e perciò deve adeguatamente essere supportato da documenti pubblici. I documenti pubblici più importanti sono indubbiamente gli atti o i contratti scritti e trascritti; documenti secondari sono gli stessi certificati catastali.

Oltre agli atti già esistenti può essere necessario ricorrere ad atti di identificazione catastale ed anche, nei casi più complessi, ad atti di rettifica.

Si è detto che scopo del ricorso è modificare un certo tipo di informazione catastale. Tuttavia, nel caso che l'informazione catastale da modificare sia la ditta, occorre operare una importante distinzione tra aggiornamento ed errore.

Aggiornamento: l'intestazione, nata corretta all'epoca dell'iscrizione, viene mutata in un'altra a seguito di titolo pubblico successivo all'iscrizione iniziale (o meglio al titolo pubblico che ha originato l'iscrizione iniziale).

Errore: l'intestazione, nata errata all'epoca dell'iscrizione, viene mutata in un'altra a seguito di titolo pubblico antecedente l'iscrizione iniziale.

Una cosa è dunque aggiornare una ditta corretta ed un'altra è correggere una ditta errata.

Si deve necessariamente rilevare infatti, nel caso della correzione dell'errore, che chi ha accettato a suo tempo l'iscrizione dell'errore, ossia chi non ha presentato osservazioni o reclami durante la pubblicazione degli atti oppure ha pienamente accettato la notifica dell'iscrizione trova adesso più difficoltà a sanare l'iscrizione sbagliata perché il catasto ha il dovere di salvaguardare la ditta ai propri atti.

Un esempio corrente di errore è il seguente:

1. terreno in proprietà di A+B in seguito ad atto del 1960;

2. denuncia al NCEU del fabbricato a nome della sola ditta A, ad es., il 10/7/1975;

3. ricorso al NCEU il 16/12/1989 per introdurre A+B al posto di A.

Al ricorso è allegato il titolo di acquisto del terreno ove sorge il fabbricato, titolo che conferma come la ditta sia effettivamente A+B e non soltanto A.

Ma l'Ufficio non può, in base al solo titolo operare la correzione di una iscrizione che è stata già pienamente accettata in seguito alla notifica. Che assicura l'Ufficio che nel frattempo la ditta non sia ancora cambiata con un titolo successivo a quello del 1960?

Per avere questa sicurezza necessita allegare al ricorso anche il certificato della Conservatoria dei RR.II., più comunemente noto come certificato ipotecario, attraverso il quale si dimostra che non ci sono state iscrizioni contro la ditta A+B, in relazione alle particelle interessate, a far data dalla denuncia al NCEU, 10/7/1975, e fino alla data di presentazione del ricorso, 16/12/1989.

Tuttavia, in seguito alla costituzione dell'Ufficio unico del Territorio, che ha unificato le conservatorie con il catasto, è possibile sostituire il certificato ipotecario con una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dalla ditta istante. Un fac-simile della dichiarazione potrebbe essere:

“... per la particella ... foglio ... Comune ..., dalla data alla data, nessun evento giuridico ha modificato la storia delle intestazioni e pertanto la ditta da iscrivere in catasto è quella risultante dal titolo pubblico del, notaio, rep. n. ossia: A..... B”

Ovviamente l'Ufficio del Territorio si accerterà che quanto dichiarato corrisponda al vero.

Si osserva però che in genere è il professionista che si occupa di preparare il carteggio; costui dovrebbe stare molto attento a fidarsi ciecamente delle dichiarazioni del suo cliente che a volte ricorda male, che può essere una persona molto anziana. Si consiglia quindi di controllare in Conservatoria quanto dichiarato. Ma se il controllo ci deve essere in ogni caso sarebbe allora preferibile, a mio avviso, richiedere direttamente il certificato ipotecario a scanso di qualunque responsabilità.

Certamente il certificato ipotecario non è prescritto da nessuna normativa. Ma questo non deve stupire perché se da un verso si dà per scontato l'esistenza di ditte non aggiornate non è altrettanto concepibile che una ditta, specialmente una ditta di impianto, possa essere errata. Ma anche se lo è, una volta pubblicata ed accettata, diventa l'iscrizione ufficiale agli atti del catasto.

Conseguentemente la parte deve farsi carico di particolari incombenze dal momento che, avendo avuto la possibilità di proporre reclamo a suo tempo, allegando soltanto l'atto di provenienza dell'immobile, non lo ha fatto.

Adesso deve dimostrare, con l'atto di provenienza, la ditta corretta da iscrivere all'impianto e, con il certificato ipotecario, che la ditta di impianto che si vuole ora introdurre non è cambiata per tutto il periodo che l'immobile è stato iscritto al NCEU.

Per ultimo è inteso che se A o B non volesse o non potesse sottoscrivere la dichiarazione, si deve ricorrere per forza al certificato ipotecario.

5 - Schema del ricorso

Dal momento che esistono i più svariati tipi di errori, altrettanto svariati possono essere i contenuti del ricorso; non è quindi possibile standardizzarne la forma e tuttavia ogni istanza deve contenere sicuramente alcune informazioni tipo.

Noi proveremo a dare delle indicazioni di forma e di sostanza affinché il ricorso sia formalmente accettabile, e poi evadibile.

Occorre che:

1 - il ricorso deve essere presentato in carta da bollo;

2 - se è proposto in carta semplice non viene nemmeno esaminato perché si informa preventivamente l'Ufficio del Registro della circoscrizione in cui cade la residenza del proponente affinché venga innanzitutto regolarizzata l'imposta di bollo;

3 - il ricorso deve essere indirizzato al Sig. Dirigente dell'Ufficio del Territorio di competenza;

4 - il responsabile, unico e solo, dell'Ufficio è il dirigente, anche delle sezioni (o aree) catastali, mentre i capi sezione o area agiscono soltanto per delega del capo ufficio; si deve specificare, entro parentesi, se trattasi di catasto urbano o di catasto terreni;

5 - il ricorso deve essere datato e firmato, alla fine, dal proponente; accade che per dimenticanza il testo dattiloscritto non sia firmato e quindi l'istanza è inaccettabile; occorre allora scrivere all'interessato per convocarlo per apporre la firma oppure per invitarlo a presentare altra domanda sempre in bollo sperando che non dimentichi di firmare;

6 - sarebbe buona regola prudenziale che il ricorso venisse firmato dalla ditta interessata ma ovviamente devono essere accettati i ricorsi firmati e timbrati dal professionista; si suggerisce che la firma sia della parte interessata perché, in buona o cattiva fede, la ditta non fornisce tutte le informazioni al professionista che si può poi trovare nell'imbarazzante situazione di avere firmato una istanza non sufficientemente motivata; in ogni caso, prima di redigere un ricorso, da firmare o meno, è necessario che il professionista conduca una serie di approfondite indagini per comprendere innanzitutto se il ricorso è proponibile o meno e se è supportato da atti pubblici;

7 - il professionista non dovrà mai chiedere l'annullamento di una pratica catastale firmata da un suo collega e se lo propone l'Ufficio non accoglie l'istanza; ovviamente se il collega è deceduto o se c'è un altro valido motivo, il discorso cambia;

8 - il ricorso deve riportare il recapito dell'istante che ha firmato o deve indicare il recapito a cui rivolgersi per eventuali informazioni; è comunque sempre necessario che vi sia il domicilio della ditta interessata alla quale, per legge, bisogna comunicare l'esito dell'istanza; molte volte si sospende o si archivia un ricorso perché non si sa a chi scrivere per chiarimenti o integrazioni di documenti;

9 - il ricorso deve evidenziare, prima del testo vero e proprio, l'oggetto ove è posizionato l'errore insieme agli altri dati corretti che completano l'informazione catastale; in particolare non bisogna mai dimenticare di scrivere il Comune ove è censito il bene; se non compare il Comune è praticamente impossibile, a causa del carico di lavoro dell'Ufficio, eseguire le ricerche e perciò il ricorso deve essere respinto.

Un esempio di dati che costituiscono l'oggetto è:

Oggetto: NCEU

Comune di

partita n

ditta..... (con le aliquote di possesso)

sezione foglio mappale subalterno toponomastica;

oppure, se l'immobile non è censito:

Oggetto: NCEU

Comune di

Ditta (con le aliquote di possesso, protocollo, anno, con indicazione del Mod. di denuncia);

10 - il ricorso, subito dopo l'oggetto deve riportare la dicitura "dato errato", e si scrive quale, e poi "dato esatto", e si scrive quale, eventualmente preceduto dalla dicitura "dato intermedio"; ad esempio:

a. dato errato : A

b. dato intermedio: Z

c. dato esatto: A+B

11 - il ricorso, dopo l'evidenziazione dai dati errati, intermedi ed esatti, riporta la presentazione dell'istante sul tipo di:

Il sottoscritto professionista,

iscritto al Collegio dei geometri della provincia di.....con il n.

domiciliato a in vian.....

tel, fax e-mail,

in nome e per conto dei sigg A.e B domiciliati a in via
....., n.

in riferimento a quanto sopra emarginato, espone quanto segue:

12 - il ricorso, dopo la presentazione, prosegue con una chiara e coincisa cronistoria degli avvenimenti che hanno generato l'errore, il mancato aggiornamento, l'imprecisione etc; si consiglia di ridurre al minimo i numeri di protocollo, repertorio, registrazione, degli atti allegati per non appesantire inutilmente il testo beninteso nel caso che tali estremi risultino ben evidenziati nelle copie degli atti allegate; un esempio di cronistoria può essere:

a - con atto notaio del, all.1,

il sig. vendeva l'immobile censito in oggetto al sig. n. a il

b - con atto notaio del, all.2,

il sig. vendeva il sopradetto immobile al sig. n. a il

Tanto esposto si chiede la intestazione della ditta in conformità al dato esatto come sopra riportato.

13 - il ricorso è ormai esposto e si elencano gli allegati

Allegati

n. 1 atto notaio del reg.to a. rep. n.;

n. 2 atto notaio del reg.to a. rep. n.;

n. 3 certificato catastale;

n. 4 certificato ipotecario.

Nella descrizione degli allegati è invece opportuno che vengano riportati gli estremi dei numeri che sono riportati negli atti; è inoltre opportuno che sugli allegati venga scritto il numero per un immediato controllo;

14 - il ricorso si chiude con la data e la firma ed il timbro del professionista.

Forse i consigli che si sono dati sembreranno a dir poco gratuiti eppure è in base all'esperienza vissuta in Ufficio che si conoscono alcune delle più frequenti deficienze sull'impostazione delle istanze. Non sembri superfluo ricordare di prestare la massima attenzione nel collazionare il testo dal momento che un ricorso deve correggere un errore e quindi deve essere esatto in tutti i dati che riporta.

Capitolo 3

Sezione III: le correttive

ARGOMENTI

- 1 - La correttiva mod. D (già mod. 44 denuncia di variazione)**
- 2 - Tipologia degli Atti**
- 3 - Norme procedurali**
- 4 - Correzione dei dati anagrafici**
- 5 - Integrazione dati anagrafici**
- 6 - Considerazioni finali**

1 - La correttiva mod. D (già mod. 44 denuncia di variazione)

a - suddivisione del foglio partita

Il foglio partita, si compone di tre parti; nella prima compare la ditta completa di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, titolo e quota;

nella seconda parte è identificata l'unità immobiliare con sezione, foglio, subalterno, via, civico, piano, interno;

la terza parte, che compare soltanto nella stampa dei terminali, riporta le mutazioni che avvengono nelle prime due e cioè mutazioni sulla ditta e mutazioni sull'identificativo.

Le mutazioni sulla ditta, che si registrano nella prima parte, vengono introdotte con le domande di voltura oppure con le note di voltura d'ufficio che traducono in termini catastali il ricorso, alla stessa stregua delle note di voltura presentate dal notaio che traducono il documento pubblico.

Le mutazioni nella seconda parte, e cioè nell'identificativo e nella toponomastica, sono introdotte con la denuncia di variazione presentata dalla parte o dall'Ufficio in seguito ad un ricorso.

Dunque le correttive, ossia i documenti che l'Ufficio o la parte deve adoperare per correggere i dati errati, sono il Mod.98, o nota di voltura, oppure il Mod. D, o denuncia di variazione.

b - mutazioni nella toponomastica

Molti ricorsi vengono presentati impropriamente perché chiedono la mutazione della via, del numero civico, del piano. Il ricorso è improprio perché non è compito dell'Ufficio la compilazione del Mod. D bensì del professionista; il ricorso viene così respinto con perdita di tempo da parte di tutti, professionista, parte, ufficio, e perdita dei soldi del bollo della parte.

Ma anche nell'ipotesi che il ricorso venisse accettato c'è un'altra considerazione che ne sconsiglia l'inoltro; infatti passerebbe del tempo prima della sua evasione e ne passerebbe ancora di più per la registrazione.

Invece, presentando direttamente la denuncia della mutazione con il Mod. D, si può chiedere immediatamente la certificazione da citare in un atto o da allegare alla domanda di voltura; in più si è risparmiato il costo del bollo. Per le convenienze ora elencate si consiglia, ma non si impone, la procedura sopra descritta nel caso che l'errore sia da imputare all'Ufficio.

c - imperfezioni nelle planimetrie

La denuncia di variazione può essere sfruttata, in sostituzione del ricorso, quando nella planimetria dell'unità ormai agli atti del catasto fabbricati, si siano rilevate delle inesattezze nel riportare i nominativi dei confinanti, nell'indicazione delle altezze, nel disegno dell'estratto di mappa, nella compilazione della tabella di corrispondenza e su quanto altro si vuole ma che non riguardi la consistenza, la distribuzione degli ambienti, la rappresentazione di porte e finestre.

La scelta del Mod. D in sostituzione del ricorso, che in questi casi si potreb-

be proporre, consente di usufruire dei vantaggi visti prima e cioè l'immediatezza della certificazione dell'elaborato corretto; ultimamente il Dipartimento del Territorio ha ribadito che le planimetrie servono al calcolo della consistenza e perciò se la consistenza non varia non si possono ripresentare le planimetrie in sostituzione. Tuttavia c'è da considerare l'aspetto sempre più civilistico che sta assumendo il catasto.

La stessa procedura è percorribile per sostituire l'elaborato planimetrico.

d - errori nell'identificativo

Diverso è invece il caso di un errore vero e proprio o di doppioni di mappale o subalterno, di sezione o foglio. Il professionista che, eseguita la visura, si accorge ad esempio che in una partita sulla quale sta svolgendo un incarico, due unità immobiliari hanno lo stesso subalterno, deve inoltrare ricorso all'Ufficio. L'Ufficio, esaminati gli atti, e verificato che l'errore è imputabile all'amministrazione in sede di registrazione dei modelli di denuncia di nuova costruzione, compilerà un Mod. D con cui assegnerà il subalterno corretto.

e - annullamento di denuncia catastale

Molto più delicati da trattare sono i ricorsi che propongono l'annullamento di una denuncia catastale contenente errori non sanabili.

Un errore classico è quello di scambiare il subalterno da variare con un altro. Intanto se chi inoltra il ricorso è persona diversa da chi ha firmato la pratica da annullare, l'istanza non può essere accettata e viene respinta senza eccezione alcuna anche se viene presentata una pratica in sostituzione.

Se chi inoltra il ricorso è il professionista che ha presentato la prima denuncia, lo stesso è tenuto a presentare prima la pratica in sostituzione, ove a margine segnala che sostituisce ed annulla la precedente

di cui al protocollo n, e poi può inoltrare il ricorso dove spiega i motivi della richiesta di annullamento e dove indica i protocolli della vecchia e della nuova denuncia.

Ovviamente la pratica in sostituzione non deve assolutamente tenere conto di quella da annullare, ossia ne deve ignorare l'esistenza, e quindi, ad esempio, se la pratica da annullare è una nuova costruzione, la pratica in sostituzione deve essere una nuova costruzione e non una denuncia di variazione, deve essere presentato il Mod.D che riporterà la nuova partita ed i nuovi identificativi.

Se la pratica da annullare è una denuncia di variazione, la nuova pratica in sostituzione deve essere una denuncia di variazione in cui le informazioni da variare sono quelle presenti nel foglio partita e non quelli risultanti nel quadro B del precedente Mod.D .

Inoltre sia i mappali che i subalterni, a seconda dei vari casi, devono essere sempre diversi e non devono ripetere quelli oggetto di annullamento.

Nel ricorso deve essere dichiarato che la documentazione di cui si chiede l'annullamento non è stata oggetto di trasferimento di diritti; viceversa il ricorso viene respinto. Il professionista che per leggerezza o per errata informazione fornita dalle parti sottoscrive una dichiarazione non veritiera si fa carico di tutte le responsabilità penali , civili e civilistiche che possono, a dir poco, comportare l'esigenza di un atto integrativo o di rettifica.

Nei casi di annullamento è perciò vivamente consigliabile che, in calce al ricorso, e dopo quindi la firma del professionista, siano le parti a firmare la dichiarazione sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità.

Non può nemmeno essere accettato un ricorso di annullamento, anche se indica il protocollo della pratica in sostituzione, se firmato dalle sole parti. L'Ufficio deve infatti salvaguardare il lavoro eseguito dal professionista che può essere ignaro dell'azione dei suoi clienti.

In definitiva si suggerisce che il ricorso sia firmato dalle parti e dal professionista mentre la dichiarazione di non avere realizzato trasferimenti di diritti venga resa soltanto dalle parti in calce al testo dell'istanza.

Ancora, bisogna fare attenzione a che la pratica catastale di cui si chiede l'annullamento sia stata oggetto di condono edilizio. Si consiglia perciò di contattare il funzionario comunale per concretizzare le fasi operative di sostituzione o correzione della pratica di condono.

2 - Tipologia degli Atti

I titoli pubblici da allegare all'istanza in bollo, ai fini della mutazione rispetto alla persona del possessore dei beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi, si possono classificare in quattro gruppi.

I. Sono i titoli nei quali l'immobile è individuato con gli estremi del catasto fabbricati.

II. Sono i titoli nei quali l'immobile, può essere censito al catasto fabbricati, è individuato invece con gli estremi del catasto terreni come ad esempio il fabbricato urbano da accertare, F.U.A., il fabbricato rurale, F.R., il bene a partita 1.

III. Sono i titoli nei quali l'immobile, individuato con gli estremi del catasto terreni, non è ancora censito al catasto fabbricati; ad esempio A vende a B il terreno con sovrastante fabbricato impegnandosi a denunciare a se stesso l'immobile in catasto; dopo di che B chiede l'aggiornamento della ditta.

IV. Sono i titoli nei quali l'immobile è descritto genericamente come per esempio "porzione di fabbricato".

3 - Norme procedurali

Le norme procedurali finalizzate alla mutazione della ditta allibrata alla partita del N.C.E.U. variano a seconda della data in cui è stato realizzato il documento traslativo.

I PERIODO: titoli precedenti l'1/1/1962

per i titoli compresi nei primi tre gruppi e con data anteriore al 1° gennaio 1962, inizio della conservazione del nuovo catasto edilizio urbano, occorre allegare all'istanza in bollo una copia del titolo;

per i titoli del IV gruppo, privi cioè anche dell'identificativo catastale del catasto terreni, necessita un atto di identificazione catastale che, in uno alla copia del titolo, deve essere allegato ad una domanda di voltura.

Come si può notare, nei primi tre casi è l'Ufficio a compilare la nota di voltura, Mod.98, mentre nel quarto è il notaio perché l'atto di identificazione è sottoscritto oggi.

L'atto di identificazione può consistere in una scrittura privata in cui i comparenti, o i loro eredi, richiamano il primo atto e dichiarano che la porzione di fabbricato allora compravenduto coincide con l'unità immobiliare censita in Comune di con il foglio mappale sub

La firma dei comparenti è autenticata nei consueti modi previsti dalla legge dal notaio e quindi resa pubblica attraverso la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Può accadere che il venditore di allora sia defunto, non sia rintracciabile, che gli eventuali eredi non vogliano sottoscrivere. Non rimane altro che sottoscrivere al solo acquirente od agli eredi di questi, l'atto diventa una dichiarazione unilaterale che però, anche avendo un peso relativo, può essere ugualmente trascritto.

II PERIODO: titoli compresi tra l'1/1/1962 e il 4/11/1969

Si ricorda che prima del 5.11.1969 le note di voltura erano di competenza dell'Ufficio Tecnico Erariale che, ricevuta la domanda di voltura dal competente ufficio del Registro o delle Successioni, provvedeva a tradurre il titolo in termini catastali.

- per i titoli del I gruppo si allega all'istanza in bollo la copia del titolo ed il certificato del catasto fabbricati;

- per i titoli del II e III gruppo, oltre al certificato catastale ed alla copia del titolo, occorre allegare all'istanza in bollo una dichiarazione, sempre in bollo, firmata da un professionista, di corrispondenza tra gli estremi del catasto terreni e quello del catasto fabbricati; la dichiarazione di corrispondenza può essere redatta nel corpo stesso dell'istanza e però, in tal caso, l'istanza deve essere firmata dal professionista;

- per i titoli del IV gruppo si procede come nel corrispondente caso del primo periodo ovvero con la preventiva trascrizione dell'atto di identificazione catastale.

Per concludere si vuole ricordare che per gli atti compresi nel II e III gruppo, atti che non riportano estremi del catasto fabbricati, si chiede la dichiarazione di corrispondenza e non l'atto di identificazione catastale in quanto

4 - Correzione dei dati anagrafici

soltanto dopo il 4.11.1969 fu chiaramente esplicitato, con la legge n.679/1969, che negli atti redatti o autenticati gli immobili trasferiti devono essere descritti con i dati con cui sono riportati in catasto.

III PERIODO: titoli compresi tra il 5/11/1969 e il 1/9/1985

Il 5 novembre 1969, con Decreto ministeriale, vengono approvate le istruzioni per l'attuazione della legge n.679 del 1969 sulla semplificazione delle procedure catastali. Per inciso, ed a solo titolo di curiosità, la sigla SPC che segue il Mod.3, a costituire perciò il Mod.3/SPC, sta a significare proprio Semplificazioni Procedure Catastali.

Con la legge del 1969 le domande di voltura e le relative note devono essere compilate da chi ne ha l'obbligo, ciò significa che non è più l'Ufficio Tecnico Erariale a compilare le note di voltura.

- per i titoli del I gruppo si deve presentare regolare domanda di voltura e non più istanza;

- per i titoli compresi in tutti gli altri gruppi, poiché deve essere sempre la parte a presentare domanda di voltura, occorre preventivamente acquisire quei dati del catasto fabbricati che non risultavano riportati nei titoli stessi. Perciò occorre l'atto di identificazione catastale da unire al precedente titolo ed il tutto allegando alla regolare domanda di voltura.

IV PERIODO: titoli realizzati dopo l'1/9/1985

Le procedure per i trasferimenti di diritti realizzati in questo periodo sono identiche a quelle viste nel III periodo e cioè occorre presentare per l'aggiornamento della ditta la consueta domanda di voltura allegando il relativo titolo se questo riporta gli estremi del catasto fabbricati ed aggiungendo un atto di identificazione catastale qualora i suddetti estremi non fossero riportati nel titolo originario.

Si è voluto evidenziare questo periodo per osservare che la legge 52/85, sulla meccanizzazione delle Conservatorie, entrata in vigore il 2 settembre 1985, fa obbligo a chi deve compilare le note di trascrizione di identificare l'immobile oggetto di trasferimenti di diritti con gli estremi catastali.

Osserviamo dunque che il divenire della legislazione ha dato sempre più importanza all'informazione catastale e se c'è chi si ostina a non tenere conto mostra veramente di vivere al di fuori della società civile.

Molti sono convinti che basti un ricorso in carta bollata, con allegato un certificato di nascita, perché l'Ufficio compili un Mod. 98 per correggere i dati anagrafici caricati in partita.

Ma le cose non stanno così.

Per comprendere invece che si tratta di una procedura sbagliata e per conoscere quella corretta bisogna rispondere ad una domanda e cioè dove è nato l'errore.

L'errore può essere nel documento traslativo; nella denuncia di nuova costruzione, nella domanda di voltura. Individuata la posizione dell'errore lo si deve correggere con un documento equivalente, dello stesso peso, a quello contenente l'errore.

Se l'errore è nell'atto occorre produrre un atto di rettifica con conseguente domanda di voltura; se l'errore è nella domanda di voltura, presentata da chi ha l'obbligo, occorre una domanda di voltura in rettifica; se l'errore è stato commesso nel Mod.D di dichiarazione di nuova costruzione si deve intervenire con un ricorso in bollo allegando la copia del titolo di acquisto del terreno e la consueta certificazione catastale del NC.U.

Se la nota di voltura è stata invece compilata dall'Ufficio, cioè per i titoli antecedenti al 5 novembre 1969, deve essere l'Ufficio a provvedere nel merito dopo la ricezione del ricorso contenente la copia del titolo di acquisto nell'unità immobiliare ed il certificato catastale.

Raramente il ricorrente segue questa procedura tant'è che l'Ufficio deve respingere al mittente i ricorsi cui si allega il certificato di nascita; tanto è grande il numero dei ricorsi respinti che è stata predisposta, in taluni Uffici una lettera tipo in cui, a seconda dei casi, si invita la parte a trasmettere i seguenti documenti:

5 - Integrazione dati anagrafici

- copia del titolo di acquisto del terreno se i dati anagrafici sono stati introdotti a seguito di dichiarazione di nuova costruzione;
- copia del titolo di acquisto dell'u.i.u. se i dati anagrafici sono stati introdotti a seguito di domanda di voltura e se il titolo è in data anteriore al 5/11/1969; se invece il titolo è posteriore al 4/11/1969 necessita presentare nuova domanda di voltura in rettifica.

Rimane inteso che se i dati introdotti al NCEU sono uguali a quelli riportati nel titolo occorre un atto di rettifica e conseguente domanda di voltura.

Nelle intestazioni risalenti ad una certa epoca a volte mancano alcuni dati come il luogo e la data di nascita che sono sostituiti dalla paternità. Per integrare quindi l'intestazione il ricorrente deve allegare la copia del titolo di acquisto; ovvero, se anche questo è sprovvisto dei dati che si vogliono introdurre, occorre una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nella quale si dichiara sotto personale responsabilità che, ad esempio, Pinco Pallino di Pinco Pallone, iscritto alla partita n. del NCEU del Comune di è la stessa persona di Pinco Pallino nato a il

Se si volesse introdurre il codice fiscale si consiglia di presentare istanza in bollo con la copia della tessera del codice fiscale

6 - Considerazioni finali

All'inizio del discorso si è voluto premettere come non fosse possibile schematizzare univocamente la casistica degli errori considerato l'elevato numero delle variabili in gioco; si è scelta, per forza di cose, la diversità delle classificazioni e si è verificato come queste fossero interdipendenti.

Si era anche detto come fosse improbabile l'impostazione di una trattazione organica del problema tanto più che non risultano precedenti dai quali prendere spunto. Tuttavia abbiamo cercato di non dimenticare la logica, cosicché, guidati da questa siamo riusciti a rispondere a delle domande che non ci eravamo nemmeno posti prima di incominciare. Il solo ragionamento, probabilmente tortuoso, ci ha fatto trovare lungo la strada della logica le domande e le risposte, quasi senza rendercene conto.

Le domande e le risposte sono:

1 - come si distinguono gli errori:

- errori veri e propri; ovvero quando l'informazione catastale è sbagliata perché non riflette alcuna situazione giuridica;
- mancato aggiornamento, ovvero quando l'informazione catastale è corretta soltanto perché riflette una situazione giuridica ormai superata da un altro evento non introdotto in atti;
- errori non sostanziali; ovvero quando l'informazione catastale è errata sui soli dati anagrafici;
- mancata introduzione, ovvero quando l'informazione catastale è corretta ma carente di dati anagrafici completi.

2 - chi ha commesso l'errore:

- l'errore può essere imputabile o alle parti oppure all'Ufficio.

3 - dove è stato commesso l'errore:

- l'errore può essere stato commesso in un titolo pubblico, in una denuncia di nuova costruzione o di variazione, in una domanda di voltura.

4 - dove è riportato l'errore:

- l'errore può essere situato nella scheda di dichiarazione Mod.1, nel Mod.44 ovvero Mod. D, nel foglio partita, nel quadro superiore di questa o nell'identificativo catastale o ancora nella toponomastica, nella planimetria, nell'elaborato planimetrico.

5 - quando è stato commesso l'errore:

- l'errore può essere stato commesso prima dell'impianto, tra l'impianto e il 1969, tra il 1969 ad oggi.

6 - come è stato commesso l'errore:

- è la storia delle vicende che hanno portato all'errore.

7 - come si correggono gli errori:

- gli errori si possono correggere con un ricorso, con una domanda di voltura, con una denuncia di variazione.

A nostro parere se il professionista farà propria la logica dell'indagine proposta, se si porrà quindi queste domande, troverà da solo le risposte usufruendo delle informazioni che fino adesso abbiamo fornito ed avrà portato a termine brillantemente il suo compito.

Capitolo 4

Nuovo Sistema Informativo del Catasto

ARGOMENTI

- 1 - La nuova architettura**
- 2 - La governabilità della banca dati**
- 3 - La visura**
- 4 - L'aggiornamento**
- 5 - Le funzioni di ausilio (o variazioni d'ufficio)**
- 6 - L'acquisizione dei documenti**
- 7 - La gestione delle informazioni ausiliarie**
- 8 - Le statistiche**
- 9 - La gestione degli accessi**
- 10 - La cassa**
- 11 - La protocollazione**
- 12 - L'Osservatorio immobiliare**

1 - La nuova architettura

Con l'attuazione della riforma dell'Amministrazione finanziaria del 1991 è stato istituito il Dipartimento del Territorio che, limitandoci alla ristrutturazione degli uffici periferici e nel settore ipocatastale, ha visto la fusione del catasto con le conservatorie. Si tenga inoltre presente che la meccanizzazione delle banche dati, nella forma attuale, ha ormai dieci anni.

In considerazione del tempo trascorso, della unificazione degli uffici prima indipendenti ed anche della gran mole di informazioni da gestire, è stato necessario adottare una nuova architettura di sistema comune integrante i sistemi informativi degli uffici preesistenti.

La migrazione nel nuovo sistema ha comportato altresì la modifica di gran parte delle procedure, nella impostazione di nuovi criteri di accesso e conseguente mente nel rifacimento della gestione dati (I livello), dei servizi applicativi (II livello) e dei servizi utente (III livello).

Il Nuovo Sistema Informativo del Catasto si basa dunque su una architettura del tipo Client/Server a tre livelli i quali interagiscono fra di loro.

I server rendono disponibili le informazioni in maniera controllata e con prestazioni costanti e prevedibili, esponendo le relative funzioni elementari di accesso all'interfaccia del middleware di comunicazione. Le funzioni elementari di accesso realizzano, in base alle regole del Dipartimento del Territorio, tutte le logiche di navigazione degli archivi per il reperimento e la modifica delle informazioni, garantendone in ogni momento la disponibilità, la consistenza e l'integrità.

Le funzioni proprie dell'accesso consentono anche il controllo e la contabilizzazione degli accessi stessi nonché la registrazione di tutte le operazioni effettuate.

I Sistemi Client implementano inoltre, in funzione della richiesta dell'utilizzatore, le diverse logiche elaborative che soddisfano le esigenze di quella particolare categoria di utenza (livello 3).

2 - La governabilità della banca dati

l'architettura complessiva utilizza i seguenti prodotti:
Micrisoft WindowsNT per il sistema operativo su Client/Server;
Oracle per la data base relazionale;
Tuxedo per il software di comunicazione.

Da quando è stata resa operativa la meccanizzazione della banca dati, il sistema informativo dell'ufficio ha assolto alla conservazione degli atti catastali con operazioni distinte per Catasto Terreni e Catasto Fabbricati in quanto le banche dati infatti, sebbene interconnesse, erano fisicamente distinte. Ebbene la nuova banca dati presenta novità di tipo informatico (data base relazionale) e di contenuto (creazione di una banca dati unificata, eliminazione del concetto di partita catastale).

E' bene evidenziare come la creazione di una base dati unica per Terreni e Fabbricati consente alcune innovazioni tra le quali la possibilità di accoppiare i soggetti presenti nelle due banche dati di origine, con il vantaggio di non produrre più duplicazioni, oppure di fare ricerche anche per contenuto parziale dei dati.

L'archivio è altresì progettato per essere compatibile con l'anno 2000 e con l'entrata in vigore dell'Euro.

La partita catastale, invece, diventa un semplice attributo per le unità in essere nel senso che rimarrà in atti se già presente nel vecchio sistema mentre sparirà con l'attivazione del nuovo sistema informativo in quanto ad ogni unità viene assegnata una una ditta intestata.

La nuova banca dati integrata consente infine di introdurre uno strumento di identificazione catastale delle zone dell'osservatorio Immobiliare.

Le caratteristiche innovative che presenta il N.S.I. catastale sono così riassumibili:

- banca dati unica tra terreni e fabbricati;
- unificazione dei soggetti (eliminazione delle ripetizioni);
- eliminazione dello "stadio" dell'immobile per le variazioni di possesso;
- standardizzazione delle informazioni che a sua volta comporta:
- integrazione con le Conservatorie in termini di dati anagrafici dei soggetti e relative modalità di ricerca;
- bonifica della toponomastica;
- unificazione della codifica dei diritti (titoli) allo scopo di aumentare la percentuale di successi per la procedura di voltura automatica;
- sostituzione del codice catastale dei comuni con quello nazionale;
- valori dell'osservatorio Immobiliare differenziati in base allo stato di conservazione degli immobili.

I vantaggi che ne ricava l'Amministrazione dell'Ufficio del Territorio con l'introduzione del Nuovo Sistema Informativo sono:

maggiore flessibilità della banca dati allo scopo di favorire le evoluzioni future per consentire:

- a. l'allineamento tra terreni e fabbricati;
 - b. l'aggiornamento per la revisione degli estimi;
 - c. l'integrazione con altri sistemi informativi;
- posti di lavoro polifunzionali grazie alla standardizzazione dell'architettura;
maggiore possibilità di "conoscere" il contenuto della banca dati;
maggiore trasparenza delle operazioni e delle informazioni;
maggiore "fruibilità" delle informazioni;
modalità di aggiornamento rapide ed efficienti;
"snellimento" del lavoro di visura e certificazione;
possibilità di dedicarsi maggiormente al servizio verso utenti professionisti interfacciabili ad un più elevato livello di automazione.

3 - La visura

Innanzitutto il Nuovo Sistema Informativo del Catasto nasce per l'esigenza di migliorare il servizio, rendere più trasparente l'operato dell'Amministrazione, consentire il decentramento e garantire la sicurezza.

E' risaputo che l'esame dei documenti catastali (o visura) può essere richiesto per scopi d'ufficio, da parte del cittadino o del professionista da esso delegato.

La consultazione ha lo scopo di ricercare, in modo automatico, le informazioni relative agli immobili, sia come identificativi e sia come caratteristiche censuarie, e ai titolari di diritti e oneri su di essi, producendo, alla fine delle operazioni di ricerca, una stampa dei dati.

Le modifiche apportate alle procedure consentono la produzione di: visure complete, ad uso interno dell'ufficio o per professionisti; visure sintetiche, per i cittadini, con i dati necessari per la compilazione delle dichiarazioni annuali (rendita, intestazione); visure storiche; certificati.

Sarà inoltre possibile stampare visure e certificati negativi.

Con il potenziamento delle modalità di ricerca è possibile fare delle indagini più complesse (ad es. incrociate); inoltre il nuovo sistema prevede che il dato richiesto venga prima individuato attraverso una ovvia ed opportuna "navigazione", e poi, susseguentemente, ossia dopo averlo visualizzato a schermo, si possa richiedere il tipo di visura o certificato desiderato.

Altro elemento innovativo è che sulla visura non appare più la partita catastale; con l'introduzione del nuovo sistema informativo, infatti, tale elemento diventa un semplice attributo per le unità già presenti in banca dati antecedentemente al nuovo impianto.

Tale ultima innovazione permette di eseguire ricerche "patrimoniali", ovvero avere un'unica visura o un unico certificato per soggetto che riporti però tutti i Comuni della Provincia e tutti gli immobili dei terreni o dei fabbricati di cui il soggetto è titolare.

La consultazione per soggetto può comprendere, inoltre, tutti i soggetti che, insieme a lui, risultano intestatari degli immobili individuati.

Un'altra importante funzione introdotta è l'anteprima di stampa: è infatti possibile riportare a video l'effettivo risultato della consultazione.

Inoltre, in calce a ogni visura e certificato viene stampata la relativa liquidazione; le visure richieste per uso interno dell'ufficio riportano invece la dicitura "Stampa per uso interno dell'ufficio, non sono consentiti altri usi".

E' pure possibile estrapolare la situazione dell'immobile ad una qualsiasi data successiva a quella di impianto (in altre parole, diviene possibile ottenere la visura dell'immobile relativamente non solo alla data della richiesta ma anche ad una qualsiasi data precedente).

Per la visura storica viene introdotta la possibilità di limitare la richiesta ad un qualsiasi intervallo temporale e alle sole variazioni dell'immobile.

In particolare se l'interrogazione per nominativo non ha dato esito positivo si può utilizzare la funzione Ricerca ampliata la funzione "Ricerca ampliata" che consente di evidenziare l'elenco dei nominativi che hanno caratteristiche simili.

Se però si ottengono troppi elementi ed è impossibile riportare a video tutti i soggetti aventi le stesse caratteristiche di ricerca, si possono inserire altri filtri di selezione in modo d'escludere tutti i nominativi che hanno caratteristiche diverse da quello ricercato.

Se si ha la necessità di produrre una visura o certificato per un immobile di cui non si conoscono esattamente gli identificativi si può effettuare la ricerca con i dati anagrafici del soggetto e, individuato l'immobile di sua proprietà, richiedere direttamente la visura o il certificato, senza che siano necessarie altre ricerche.

Se a riguardo ad un particolare soggetto, si è ottenuto un elenco di immobili ma interessano soltanto alcuni di essi è possibile selezionare, direttamente dalla struttura ad albero che appare a video, un particolare Comune o un particolare titolo ed ottenere la stampa dei soli dati relativi alla selezione eseguita.

In sintesi le principali novità della procedura di "Consultazione" riguardano:

- modalità di ricerca potenziate;
- distinzione tra funzionalità di visura e certificazione;
- produzione di consultazioni ad una qualsiasi data successiva a quella di impianto;

4 - L'aggiornamento

- produzione di visure e/o certificati negativi;
- anteprima di stampa;
- consultazione per soggetto con elenco delle proprietà del soggetto;
- consultazione storica limitata ad un dato periodo o alle sole variazioni dell'immobile.

E' noto che la conservazione degli atti catastali è una operazione continuamente operata a seguito degli interventi giornalieri per la gran parte dei liberi professionisti ed anche dell'Ufficio. Gli archivi sono aggiornati attraverso le volture per i trasferimenti di proprietà o di altri diritti reali e le denunce di variazione o accatastamento per tutte le variazioni sugli oggetti (nuove costruzioni, frazionamenti, modifiche di destinazione, ecc.).

Le variazioni introdotte alle procedure di aggiornamento degli atti catastali rendono possibile il controllo (separatamente e prima dell'aggiornamento) della capacità del documento di movimentare gli atti.

Per soppesare detta potenzialità di registrabilità dei dati di aggiornamento si è quindi preferito separare e rendere distinte la fase di verifica della registrabilità dei dati da quella di registrazione vera e propria nella banca dati.

Ogni aggiornamento della base dati prevede:

la conservazione delle informazioni relative alla data di movimentazione; l'identificazione dell'operatore che ha richiesto la modifica.

Separando la registrabilità dall'aggiornamento i documenti di voltura, variazione e accatastamento che non possono aggiornare gli atti catastali non generano più note sospese e così non si costituisce arretrato per l'ufficio.

L'aggiornamento della banca dati avviene in tempo reale, ovvero all'atto della presentazione dei documenti da parte dei tecnici liberi professionisti, oppure in un momento successivo, per tutte le richieste provenienti da utenti remoti quali sono gli sportelli di Conservatorie, gli utenti telematici, i Comuni.

Quando si denunciano le nuove costruzioni si cerca di mantenere un collegamento tra le particelle e le Unità Immobiliari Urbane, anche per quanto riguarda gli intestati.

Salvo che per i casi di accatastamento delle nuove costruzioni, l'aggiornamento degli immobili con costituzione di nuovi subalterni o numeri di particella non richiede la prenotazione dei relativi numeri in quanto questi vengono assegnati automaticamente.

Ovviamente l'aggiornamento dei soggetti, avviene subordinatamente a che l'immobile oggetto del trasferimento di diritti sia presente in base informativa, non genera cambiamenti nello stadio dell'immobile né nuove partite; questo meccanismo rende agevole l'introduzione di passaggi intermedi eventualmente mancanti.

E' interessante notare che tutti i documenti di aggiornamento, a prescindere dalle le volture provenienti da trascrizioni il cui protocollo è rappresentato dal numero di registro della trascrizione stessa, utilizzano:

un protocollo unico per Provincia (assegnato al momento della registrazione) ma diverso per tipologia di documento;

un protocollo generale che viene attribuito al momento dell'accettazione.

Se si vuole soltanto verificare la correttezza di un documento, senza però effettuare alcun aggiornamento, è possibile richiedere, dopo avere effettuato il controllo formale, la verifica di registrabilità facendo clic sul relativo bottone, e ottenendo così, automaticamente, la stampa degli eventuali errori riscontrati.

Riassumendo le principali innovazioni previste per la procedura di aggiornamento riguardano:

possibilità di non effettuare la prenotazione preventiva di particelle e subalterni e di richiederne l'attribuzione automatica al momento della registrazione;

possibilità di richiedere il controllo di registrabilità preventivo;

possibilità di trascinare automaticamente i soggetti dei terreni in fase di accatastamento;

eliminazione della creazione di un nuovo stadio nella voltura;

5 - Le funzioni di ausilio (o variazioni d'ufficio)

protocollazione unica per tutti i documenti.

Per migliorare la qualità delle informazioni contenute nella banca dati si può ricorrere alle funzioni di ausilio (o variazioni d'Ufficio).

Per effetto dell'inserimento massiccio di informazioni spesso non sufficientemente controllate o incomplete nella banca dati catastale, nel corso dei precedenti dieci anni di automazione, si sono venute a creare delle situazioni, sia sugli immobili sia sui titolari, non propriamente corrette.

Proprio allo scopo di recuperare dette incongruenze e di migliorare, in maniera controllata, la qualità dei dati presenti sugli archivi nascono le funzioni di ausilio.

Ovviamente, al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa e la massima sicurezza, nel caso di interventi che comportino la modifica sostanziale delle informazioni contenute nella banca dati, è stata prevista la ricostruzione automatica del relativo documento di aggiornamento.

In particolare si è fatto in modo che ogni variazione generi una "Rettifica d'ufficio" e tale documento, mantenendo la storia delle variazioni, nonché la registrazione del nominativo dell'utente che ha eseguito le modifiche, rientra nel normale flusso di aggiornamento della banca dati.

Le attuali modalità di "Correzione d'Ufficio" che non generano nuovi stadi dell'immobile o nuove partite, ma semplicemente modificano dei dati già esistenti, vengono mantenute ma solo per alcuni casi (ad esempio, l'indirizzo, le correzioni sui dati delle note registrate, le quote e i diritti di un particolare soggetto su un particolare immobile, il completamento dei dati anagrafici di un soggetto).

Per accedere ai dati da modificare si utilizzano le stesse modalità di ricerca previste per la consultazione.

Supponiamo che sia stato registrato un documento in banca dati in maniera errata.

Si può chiedere l'annullamento delle operazioni effettuate utilizzando la funzione relativa, attivabile (anche a partire dallo schermo di visualizzazione di un immobile) facendo clic sull'icona corrispondente all'identificativo della nota.

Le principali novità introdotte con la procedura Funzioni di ausilio riguardano: possibilità, a partire dalle nuove modalità di consultazione, di individuare il dato da modificare e di costruire automaticamente la nota di variazione relativa; mantenimento, solo per i dati meno significativi, della possibilità di variare direttamente i dati sulla base informativa.

6 - L'acquisizione dei documenti

Attraverso l'utilizzazione dei programmi DOCFA (per il Catasto Fabbricati) e PREGEO (per il Catasto Terreni), la quasi totalità dei documenti di ingresso è oggi predisposta su supporto informatico comprese anche le domande di volture catastali, dipendenti da atti soggetti a trascrizione, le quali sono acquisite mediante l'elaborazione elettronica dei dati contenuti nelle note di trascrizione presentate alle Conservatorie dei Registri Immobiliari e agli Uffici del Territorio (i cui servizi ipotecari sono anch'essi automatizzati).

Tuttavia dal momento che non tutti gli atti che generano mutazioni dei diritti reali intestati in catasto sono soggetti a trascrizione (ad esempio, il ricongiungimento di usufrutto) e che non è nemmeno ipotizzabile che la voltura automatica possa essere eseguita con successo nella totalità dei casi, non si può prevedere la totale scomparsa delle domande di voltura su supporto cartaceo le quali, pertanto, continueranno ad essere gestite anche dal nuovo sistema.

Per tutti i documenti, vecchi e nuovi, l'Ufficio dispone di una procedura interattiva di acquisizione dati.

La procedura RECUPERA è stata infatti implementata con la nuova denominata AGGIORNA, introducendo:

1. la gestione dei documenti di aggiornamento dei dati censuari del Catasto Terreni;
2. la gestione delle domande di voltura relative sia a unità immobiliari urbane che a particelle catastali;

7 - La gestione delle informazioni ausiliarie

3. la gestione di tutti i documenti del Catasto Fabbricati.

Si ricorda inoltre che, in coerenza con quanto previsto per il nuovo Sistema Catasto, nella documentazione gestita dalla procedura AGGIORNA non può più essere inserito il numero di partita catastale.

Per quanto riguarda i diritti reali, per i nuovi documenti è stata adottata una nuova tabella uguale a quella delle Conservatorie dei Registri Immobiliari.

Infine, il codice catastale relativo agli immobili trattati viene sostituito con il codice nazionale.

Le novità introdotte dalla procedura di "Acquisizione dei documenti" riguardano:

1. possibilità di acquisire documenti di aggiornamento dei dati censuari del catasto Terreni;
2. possibilità di acquisire domande di voltura relative ad immobili sia del Catasto Fabbricati che del Catasto Terreni;
3. eliminazione del numero di partita catastale;
4. gestione di una nuova tabella di diritti reali, conforme a quella utilizzata nelle Conservatorie dei Registri Immobiliari;
5. gestione del codice comune nazionale per gli immobili aggiornati nei documenti.

Le cosiddette note sospese costituiscono il nuovo archivio delle informazioni ausiliarie. Le funzioni di gestione dell'archivio consentono il recupero delle note in esso contenute.

I dati delle note vengono estratti dal data base, quindi modificati e ricostruiti su PC nel formato adeguato agli standard del prodotto di acquisizione delle note sospese chiamato AGGIORNA.

L'ufficio può recuperare le note presenti nell'archivio delle informazioni ausiliarie ricercando e individuando le cause che hanno impedito la corretta registrazione, operando le opportune correzioni e poi riprovando l'operazione di registrazione.

Se la registrazione in atti della nota ricostruita ha esito positivo, la nota verrà automaticamente cancellata dall'archivio delle informazioni ausiliarie.

La procedura dispone comunque di una funzione per cancellare autonomamente le note presenti sull'archivio delle informazioni ausiliarie.

Il sistema prevede delle funzioni di interrogazione allo scopo di reperire le note a partire da opportune chiavi di ricerca (ad esempio, protocollo documento, particella catastale, unità immobiliare urbana, ecc.).

Per le note di voltura, è prevista la gestione dei protocolli assegnati a tali documenti in modo da poter stampare o scaricare su archivio i dati.

E' possibile inoltre eseguire un'interrogazione partendo dall'identificativo catastale anche per dati parziali: infatti, incrociando l'identificativo con i dati della nota è possibile evidenziare le note che rispondono al criterio di ricerca scelto con le relative particelle o unità immobiliari, nonché l'operazione effettuata su di esse (costituzione, soppressione, variazione).

E' possibile reiterare l'operazione di interrogazione a partire da ogni particella o unità immobiliare presente nell'elenco, procedendo così per passi nella ricostruzione della storia degli immobili oggetto di ricerca.

In sostanza le principali novità della procedura di "Gestione delle informazioni ausiliarie" riguardano:

1. nuove modalità di ricerca dei documenti (per immobile e per note);
2. possibilità di ottenere a video e in stampa elenchi di note con gli immobili in esse contenute;
3. possibilità di ripetere la ricerca a partire da ciascun immobile evidenziato;
4. modifica delle note selezionate mediante la procedura AGGIORNA;
5. cancellazione del documento a fine registrazione ovvero a richiesta.

8 - Le statistiche

Il Nuovo Sistema Informativo prevede la possibilità di utilizzare i dati presenti nel data base per fini descrittivi e riepilogativi.

Attraverso la costituzione di una banca dati statistici a livello di ufficio periferico, contenente informazioni riepilogative:

- a. sulla consistenza del numero di immobili, della rendita, ecc.;
- b. sui flussi di aggiornamento;
- c. sulle operazioni effettuate (visure, certificazioni, ecc.) consente di registrare tutte le statistiche per l'intera Provincia; inoltre, quelle sulla consistenza della banca dati sono disponibili anche per singolo Comune.

E' stata introdotta anche la possibilità di storicizzare automaticamente i dati statistici su base mensile per consentire l'evoluzione nel tempo della banca dati e dei carichi di lavoro.

L'utilizzazione della banca dati statistici costituisce per l'Ufficio il riferimento per il controllo di tutte le attività eseguite sul nuovo sistema, rendendo così molto facile l'estrazione dei dati statistici su file allo scopo e per le necessità di ottenere aggregazioni di tipo diverso.

Se esempio si vuole conoscere la rendita complessiva limitatamente ad un particolare foglio di mappa e possibile chiedere il calcolo della rendita complessiva utilizzando un'apposita funzione; in questo caso però il dato non è mensile ma calcolato al momento della richiesta.

Le principali novità previste per la procedura "Statistiche" riguardano:

1. costituzione di una banca dati statistica periferica relativa a:
 - a. consistenza della banca dati;
 - b. flussi di aggiornamento;
 - c. operazioni effettuate (visure, certificazioni, ecc.).
2. storicizzazione dei dati su base mensile;
3. possibilità di visualizzare, stampare o predisporre su file i dati;
4. possibilità di richiedere statistiche sulla consistenza della banca dati per singolo Comune o per l'intera Provincia.

9 - La gestione degli accessi

Per garantire la trasparenza dell'azione amministrativa, per assicurare che soggetti non autorizzati emettano atti o che il loro contenuto risulti in qualche modo alterato, è stata istituita la gestione degli accessi.

Conseguentemente gli archivi vengono automaticamente duplicati per preservare l'integrità dei dati; le copie di backup vengono predisposte negli uffici periferici dai Gestori di Sistema.

La procedura di gestione prevede la costituzione di una chiave di accesso formata dal codice fiscale dell'utente e dalla sua parola chiave.

Due o più gestori degli utenti, in Ufficio, possono censire gli utenti abilitati al sistema e definire per ciascuno le funzioni che costoro possono eseguire.

Quando si richiede l'accesso al sistema si effettua la validazione dell'utente il quale, da quel momento, può vedere le applicazioni realizzate per l'ufficio per le quali è stato autorizzato.

Le novità della procedura di "Gestione degli accessi" sono:

1. introduzione del codice fiscale quale chiave di accesso al sistema;
2. possibilità, da parte degli utenti, di definire più profili utente, ciascuno con una qualsiasi combinazione di funzioni.

10 - La cassa

E' noto come la cassa gestisca l'archivio catastale delle richieste dei servizi, attribuendo le corrispondenti competenze (liquidazione) e registrando il pagamento dei relativi diritti (riscossione).

Evidentemente la banca dati di cassa e le relative funzioni di contabilizzazione dei diritti costituiscono il complemento di tutte le attività dell'Ufficio.

I servizi di cassa disponibili sono elencati su un apposito listino che può essere visualizzato, stampato e, se occorre, anche modificato dall'Ufficio; il listino contiene anche le regole, conformi all'attuale normativa, per il calcolo della liquidazione. Con una richiesta un utente può chiedere più servizi, anche di natura diversa, che possono essere regolati con uno o più pagamenti, effettuabili con differenti modalità (contanti, versamento tramite mod. F23, ecc.) e con diversa valuta (lire o euro).

E' pure possibile, previa convenzione degli Uffici con le banche, attivare una o più postazioni POS (gestite automaticamente dai PC dell'Ufficio) per il pagamento tramite BANCORMAT o carta prepagata.

Non viene più gestito un protocollo di cassa dal momento che i servizi sono

11 - La protocollazione

protocollati all'atto dell'erogazione in in funzione del Protocollo Generale; però è possibile chiedere l'attribuzione del protocollo per alcuni tipi di documenti (ad esempio, i documenti PREGEO) all'istante della liquidazione.

Il Nuovo Sistema Informativo consente la gestione di una o più casse locali, legate all'operatore e non alla postazione di lavoro, mentre l'agente contabile gestisce la cassa generale.

Infine, si ricorda che la modulistica è stata completamente rinnovata: è infatti prodotta con le stampanti laser su fogli in formato A4 (anche il modello 8 RC).

Nell'ipotesi che cambi l'operatore di una postazione di lavoro utilizzata per la cassa, l'operatore precedente deve effettuare la chiusura della cassa locale mentre il nuovo operatore deve aprire una nuova cassa con il proprio codice.

Le principali novità previste per la procedura di "Cassa" riguardano:

1. gestione del "listino" e delle relative modalità di liquidazione, anche a cura dell'ufficio;
2. gestione di modalità di pagamento alternativo (pagamento elettronico, contante, ecc.) e dell'EURO;
3. eliminazione della stampante di cassa: tutta la modulistica viene riportata su fogli A4;
4. gestione di una o più casse locali legate all'operatore identificato tramite codice fiscale e non al posto di lavoro;
5. gestione della cassa generale a cura dell'agente contabile.

Il Nuovo Sistema Informativo permette di registrare i documenti direttamente nell'archivio di Protocollo Generale.

E' stata quindi modificata la vigente procedura di protocollo e sono stati istituiti nuovi servizi di cooperazione tra le singole procedure e l'archivio di Protocollo Generale, anche grazie all'unificazione delle chiavi di accesso al sistema.

All'interno dell'Ufficio del Territorio è stato conseguentemente realizzato un unico archivio di Protocollazione che permette di disporre di un protocollo di presentazione unico per Ufficio (procedura di protocollazione integrata)

E' importante perciò ricordare che la procedura di protocollazione, disponibile nella nuova architettura su tutte le postazioni di lavoro, gestisce tutti i tipi di documenti in ingresso ed in uscita, ivi compresi le visure e i certificati con l'aggiornamento istantaneo degli archivi del Protocollo Generale.

Inoltre, è sempre possibile, avuto riguardo alla particolare organizzazione di ciascun ufficio, utilizzare una funzione che consente di associare direttamente i vari documenti agli specifici reparti.

Da notare che in relazione alle tipologie di documenti, il Nuovo Sistema Informativo rende disponibili al gestore del protocollo diverse funzioni di aggregazione dei dati fini statistici e di controllo.

Quando una procedura dell'ufficio segnala un errore in fase di protocollazione automatica è possibile verificare se l'utente che ha effettuato la richiesta è abilitato alla funzione di protocollazione e se ha un identificatore uguale al proprio codice fiscale; in caso negativo si può chiedere al gestore degli utenti di effettuare l'opportuna abilitazione.

Le principali novità previste per la procedura di Protocollazione riguardano:

1. protocollo unico per l'ufficio del Territorio;
2. protocollazione automatica integrata dei documenti in entrata e in uscita;
3. unificazione delle chiavi di accesso al sistema.

12 - L'Osservatorio immobiliare

I dati del mercato immobiliare di ogni Comune, che l'ufficio semestralmente raccoglie, ovvero la base informativa dell'Osservatorio Immobiliare, sono consultabili a livello locale e centralmente dalla Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali.

Le modifiche introdotte interessano essenzialmente il ridisegno dell'applicazione e le modalità di gestione dei dati (sia quelli già presenti nell'attuale base informativa che quelli di nuova acquisizione).

I dati acquisiti sono visualizzati in modalità di aggiornamento solo se già

inseriti per il semestre in corso con l'apposita funzione oppure attraverso le funzioni "Duplicazione dati" o "Variazione Percentuale"; queste ultime semplificano la fase di acquisizione dati nel caso in cui non ci siano state variazioni del mercato immobiliare rispetto al semestre precedente (funzione di duplicazione) o le variazioni siano avvenute secondo un tasso percentuale medio (funzione di variazione percentuale).

E' sempre possibile scegliere se lasciare la valuta di origine (Lire) o convertire i dati in Euro.

Si evidenzia altresì il collegamento istituito tra le zone omogenee e i fogli di mappa con le relative particelle (necessario al fine di correlare le zone dell'Osservatorio Immobiliare con le Microzone definite dai Comuni per la revisione degli estimi e del classamento), tra le zone omogenee e i toponimi (al fine di individuare urbanisticamente le zone omogenee per tipologia Residenziale e Commerciale); è inoltre possibile acquisire, tramite l'utilizzo di uno scanner collegato al sistema, una rappresentazione grafica della zona omogenea stessa. In qualunque momento, inoltre, l'utente può monitorare lo stato di avanzamento dell'attività di acquisizione dei dati.

I dati inseriti in base informativa, e confermati tramite l'operazione di validazione del semestre in corso, sono oggetto di consultazione e le informazioni ottenute possono essere fornite su supporto magnetico.

In modalità di consultazione, l'utente accede a tutte le informazioni disponibili tramite selezione di una delle seguenti chiavi alternative di ricerca:

1. zona omogenea;
2. toponomastica;
3. fogli di mappa.

L'output dell'interrogazione può essere inoltre richiesto in stampa o su video.

Le principali novità previste per l'Osservatorio Immobiliare riguardano:

1. definizione delle zone omogenee anche tramite:
 - a. associazione ai fogli di mappa e particelle;
 - b. associazione ai toponimi per le tipologie Residenziale e Commerciale;
 - c. rappresentazione grafica;
2. attribuzione dei valori immobiliari in funzione dello stato di conservazione dei fabbricati;
3. controllo sullo stato delle attività.

In definitiva, attraverso il nuovo software è possibile rettificare i dati già validati per l'ultimo semestre (sia dei fabbricati che dei terreni edificabili) anche per le associazioni ai fogli di mappa, ai toponimi e alle immagini ed utilizzare i vari criteri di consultazione e selezione dei dati in relazione al tipo di informazioni che si intende ottenere (per zona, per toponomastica, per fogli di mappa).

Appendice 1

Normativa sulle denunce di variazione

N.ro	Fonte normativa	Data	Numero	Oggetto
1	R.D.L.	13/04/1939	652	Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano
2	D. L.vo	08/04/1948	514	Modificazione alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie
3	D. P. R.	22/12/1986	917	Approvazione del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (T.U.I.R.)
4	Circolare n. 15	03/08/1979	3/2949	CEU - Variazioni
5	Circolare n. 6	31/03/1980	3/1546	CEU - Variazioni
6	Lettera-Circolare	04/08/1982	3/3599	NCEU - Variazioni di classamento
7	Lettera-Circolare	03/07/1987	3/2329	Procedure per il trasferimento dei beni demaniali all'Ente F.S. - Accatastamento e variazione dei complessi di stazione.
8	Quesito	02/07/1987	11455/ 1788/IV	NCEU - Demolizione e ricostruzione di fabbricato urbano costituito da unità immobiliari di proprietà di Ditte diverse.
9	Risoluzione Min.	27.08.1987	3/2395	N.C.E.U. - Demolizione e ricostruzione di fabbricato urbano costituito da unità immobiliari di proprietà di Ditte diverse.
10	Lettera-Circolare	14/10/1989	3/3405	CEU - Variazioni.
11	Circolare n. 9	17/04/1990	3/2591	Istanze di cui alla Legge 154/88 relative ad unità immobiliari variate.
12	Circolare n. 10	23/06/1990	3/4217	Istanze relative ad unità immobiliari urbane variate di cui alla legge 154/88 ed alla circolare n. 9 del 17/04/1990.
13	Circolare n. 11/T	24/03/1994	C3/453	Semplificazione delle norme per la definizione delle denunce di variazione di unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, costituenti arretrato.
14	Risoluzione Min.	12/10/1995	C3/982	Denunce di variazione. Quesito.
15	Risoluzione Min.	13/11/1995	C3/1455	Denunce di variazione al catasto urbano - Errata rappresentazione grafica.
16	Risoluzione Min.	20/03/1996	C3/451	Richiesta dell'INAIL sede di Verona. Quesito.
17	Risoluzione Min.	26/03/1997	C3/2218	Fabbricati inagibili o inabitabili. Comune di Taranto - Istanza del Sig.

1 - R. D. L. 13 aprile 1939, n. 652 (G.U. n. 108 del 6 maggio 1939) convertito con modificazioni nella L. 11 agosto 1939, n. 1249 (G.U. n. 206 del 4 settembre 1939)

2 - D. L.vo n. 514 dell'8 aprile 1948

3 - D.P.R 22.12.1986, n. 917 (S.O. alla G.U. n. 302 del 31/12/1986)

**4 - Circolare N. 15/3/1979
OGGETTO:
CEU - Variazioni**

art. 17

Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono:

.....

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

.....

art. 20 -

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

art. 35

1. Se per un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50 per cento di questa, l'ufficio tecnico erariale, su segnalazione dell'ufficio delle imposte o del comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini del diverso classamento dell'unità immobiliare, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, della nuova determinazione della rendita. Il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche similari ed ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini.

2. Se la verifica interessa un numero elevato di unità immobiliari di una zona censuaria, il Ministro delle finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale, dispone per l'intera zona la revisione del classamento e la stima diretta dei redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 392 del 27/7/1978 (disciplina dei contratti di locazione degli immobili urbani), pervengono ai dipendenti uffici numerose richieste di variazione della categoria catastale attribuita ad unità immobiliari, presentate sia da parte dei proprietari che degli inquilini, nonché di sindacati, associazioni o gruppi sociali.

E' da rilevare che dette richieste, nella quasi totalità, si limitano ad impugnare il classamento delle u.i.u. risultante sugli atti del NCEU, senza essere suffragate dalla dimostrazione di significative e rilevanti modifiche nello stato del bene, bensì semplicemente assumendo l'esistenza di presunti errori del classamento stesso, peraltro già accettato o comunque perfezionato nella naturale sede di procedimento contenzioso (notifica o pubblicazione ed eventuale evasione del reclamo avanti le commissioni competenti) con la regolare partecipazione del titolare del diritto o dei suoi danti causa.

Si conferma pertanto, facendo seguito alla circolare riservata 3/1038 del 24/2/1979, che le richieste di variazione di categoria per presunto errato classamento devono essere respinte perché improponibili, senza eseguire alcun accertamento.

Agli effetti della ricordata Legge 392/1978 le parti potranno, attenendosi a quanto previsto dagli art. 43 e seguenti, rivolgersi al magistrato ordinario.

Naturalmente nulla è mutato nella procedura di accettazione delle domande di variazione concernenti significative modifiche apportate alla consistenza, alla struttura ed organizzazione interna, alla dotazione di servizi delle unità immobiliari; dovrà però essere opportunamente ricordato che nella maggior parte dei casi tali modifiche daranno luogo a cambiamento nella classe e non nella categoria.

Un caso del tutto particolare, nel quale la procedura da adottare può apparire contrastante con quella dinanzi rammentata, riguarda infine le richieste di variazione relative ad unità immobiliari la cui categoria sia stata attribuita

per equiparazione, essendo stato eseguito il classamento precedentemente all'approvazione di una integrazione del quadro di qualifica che riguardi per l'appunto dette unità.

La precisazione della categoria di effettiva competenza in tal caso non costituisce infatti una revisione del classamento, ma soltanto la definizione aggiornata della stessa valutazione; in altre parole, una rettifica che l'Ufficio avrebbe potuto già apportare agli atti per una loro maggior rispondenza non soltanto sotto il profilo della entità dell'imponibile, ma anche sotto quello definitorio.

Quando tale situazione venga comunque fatta rilevare, si procederà pertanto alla variazione degli atti e alla conseguente comunicazione ai titolari dei diritti che la categoria presente negli atti catastali, già assegnata per equiparazione, deve intendersi adeguata nella categoria A/..... a seguito della pubblicazione del quadro integrativo di tariffa sul supplemento straordinario della G.U.

del

Nella comunicazione dovrà essere precisato che, a tutti gli effetti, ogni eventuale precedente attestazione al riguardo deve intendersi superata.

La causale della mutazione, preceduta dalla data e da riportare in chiaro anche sui mod. 55, dovrà essere la seguente "Classamento già attribuito per equiparazione, rettificato d'ufficio a seguito della pubblicazione dei dati integrativi di tariffa".

Infine, ove in sede di assegnazione della categoria catastale a unità variate o ad unità non censite (Mod. EN) l'Ufficio ritenga di dover stabilire con sicurezza una categoria non presente nel quadro di qualificazione esistente, si dovrà avviare senz'altro la procedura di integrazione (sempreché già non sia stata iniziata) fornendo intanto la categoria di merito (cioè quella emergente da un criterio di equiparazione), con idonea annotazione atta ad evidenziare che la categoria stessa verrà sostituita con quella di pertinenza, non appena definita la procedura per la approvazione e pubblicazione del nuovo quadro di classamento.

Pregasi assicurare adempimento.

**5 - Circolare n. 6
del 31 marzo 1980
OGGETTO:
CEU - Variazioni**

Facendo seguito alla circolare n. 15 del 3/8/1979, si precisa che, qualora si proceda alla registrazione sugli atti del NCEU della categoria di effettiva competenza per le unità immobiliari già censite per equiparazione, si dovrà, oltreché comunicare agli interessati l'avvenuta variazione, eseguire formale notifica della stessa ai titolari dei diritti di proprietà.

Tale procedura è indispensabile per garantire agli intestatari della partita catastale la tutela dei propri diritti. Eventuali decisioni definitive delle commissioni tributarie, difformi dalla definizione del classamento così come notificato, dovranno essere comunicate alle parti interessate e già rese edotte della precedente variazione.

Pregasi assicurare adempimento.

**6 - Lettera Circolare
Prot. N. 3/3599
del 4 agosto 1982
OGGETTO:
NCEU - Variazione
di classamento**

Facendo seguito alla Lettera Circolare 3/1038 del 24/2/1979, ed in relazione ad una recente sentenza del Consiglio di Stato, pubblicizzata dalla stampa, e che sancisce la legittimità del libero mutamento di destinazione d'uso degli immobili quando la scelta fra l'uno e l'altro uso sia attuata senza alterare o comunque modificare la consistenza fisica dell'immobile in questione, si ritiene opportuno richiamare le norme che regolano il classamento per il NCEU.

- Il 2° comma dell'art. 61 del Regolamento per la formazione del NCEU, approvato con D.P.R. 1/12/1949, n. 1142, recita testualmente:

"le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento".

- Il paragrafo 22 dell'Istruzione II chiarisce ulteriormente:

"Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare.

**7 - Lettera Circolare
Prot. N. 3/2329
del 13 luglio 1987
OGGETTO: Procedure per
il trasferimento dei beni
demaniali all'Ente F.S. -
Accatastamento e
variazione dei complessi
di stazione**

**8 - Quesito
del 2 luglio 1987
OGGETTO:
NCEU - Demolizione e
ricostruzione di fabbricato
urbano costituito da unità
immobiliari di proprietà di
Ditte diverse**

**9 - Risoluzione
Prot. N. 3/2395
del 27 agosto 1987
OGGETTO:
NCEU - Demolizione e
ricostruzione di fabbricato
urbano costituito da unità
immobiliari di proprietà di
Ditte diverse**

Pertanto nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari". Conformemente a quanto sopra ed in base anche al principio delle "ordinarietà", che è concetto base in tutte le operazioni catastali, ne discende che il mutamento di destinazione di una unità immobiliare non necessariamente deve trovare la corrispondente variazione in catasto, se tale mutamento non trova riscontro nella destinazione ordinaria e prevalente di unità immobiliari simili nella zona, e in ogni caso con il rituale riferimento alla individuazione delle unità tipo o assunte come tali e avendo altresì riscontrato, in opportuni adeguamenti strutturali, la conferma della previsione di continuità della nuova destinazione.

Allo scopo di facilitare l'inderogabile necessità di trasferire in tempi brevi i beni demaniali già appartenenti all'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato all'Ente F.S. si dispone che per i nuovi accatastamenti dei complessi di stazione, nonché per le variazioni di essi, gli Uffici si attengano alle seguenti procedure per l'accettazione delle pratiche anzidette.

Per i singoli complessi di stazione da dichiarare, deve essere prodotto il tipo mappale corredato di una scheda Mod. 2 CEU, completa delle informazioni richieste per le singole unità, alla quale dovrà essere pure allegato, in luogo delle singole planimetrie dei manufatti costituenti stazione ferroviaria, un elaborato planimetrico indicante nell'ambito dei confini di stazione anche il perimetro dei singoli fabbricati.

Per quanto concerne le variazioni che comportino ampliamenti, demolizioni di fabbricati preesistenti nel perimetro di stazione, nonché nuove costruzioni, sempre nel medesimo ambito dovrà essere presentato tipo mappale riportante le situazioni enunciate, oltretutto il prescritto Mod.44, privo peraltro delle planimetrie delle singole unità immobiliari urbane.

Le procedure esposte sono ovviamente limitate al conseguimento degli specifici scopi del trasferimento dei predetti beni demaniali

Pervengono a questo Ufficio richieste di accatastamento di fabbricati di nuova costruzione, edificati su area di risulta di edifici già demoliti, con le quali viene riproposta per le singole unità immobiliari la stessa intestazione di quelle costituenti il fabbricato già demolito.

A giustificazione delle singole intestazioni delle nuove unità immobiliari, il professionista evidenzia che la nuova unità ha la stessa consistenza planovolumetrica di quella già demolita. Questa circostanza non è alle volte riscontrabile dall'Ufficio come, ad esempio, nei casi in cui non è stata acquisita agli atti del NCEU la relativa planimetria.

Al fine di uniformare le procedure si prega Codesta Direzione Generale voler esprimere parere in merito ed in particolare sui seguenti punti:

- ditta cui intestare l'area urbana proveniente da demolizione e collegamento fra le varie denunce di variazioni;
- se è necessario procedere alla stipula di un atto di assegnazione delle singole unità immobiliari ad edificazione avvenuta;
- nel caso in cui non sia necessario il rogito come effettuare nel mod. 55 autoallegato i collegamenti con la pregressa situazione catastale.

In merito al quesito posto con nota a cui si risponde, la scrivente è dell'avviso che il professionista incaricato deve presentare per ciascuna unità separati Modd. 44 e nuova planimetria indicante come causale "per demolizione e ricostruzione nel rispetto della consistenza planovolumetrica precedente".

L'Ufficio successivamente registrerà nella partita catastale esistente la variazione richiesta, sopprimendo il vecchio subalterno per demolizione, ed assegnando il primo dei subalterni disponibili per ricostruzione.

E' ovvio che eventuali volture inevase devono precedere la variazione proposta e comunque nel Mod.44 da restituire al richiedente dovrà essere indicato il numero subalterno prenotato a Mod.57.

**10 - Lettera Circolare
Prot. N. 3/3405
del 14 ottobre 1989
OGGETTO:
CEU - Variazioni**

Non si ritiene necessario richiedere altri documenti, ritenendo le parti interessate responsabili degli aspetti civilistici della proprietà.

Come è noto sono in fase di realizzazione alcuni progetti finalizzati al recupero dell'arretrato di accertamento e classamento delle unità immobiliari dichiarate sia con i modd. 1M che con quelli 1N.

E' intendimento dell'Amministrazione intervenire con idoneo programma operativo, anche sull'arretrato costituito dalle denunce di variazione. Al riguardo è noto come una consistente parte di dette denunce riguardi variazioni che per la loro specie od entità non hanno rilevanza ai fini del calcolo della consistenza e dell'attribuzione della categoria e classe.

In merito si è osservato che gli Uffici accettano ed operano su detto genere di variazioni, con evidente appesantimento degli archivi e dispendi di energie operative, come si è rilevato dall'esame dei prospetti statistici, a scapito delle operazioni di accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione.

E' pertanto indispensabile, al fine di contenere l'afflusso delle variazioni, escludere la presentazione di quelle non sostanziali.

Si evidenzia come la normativa vigente risponde a questo indirizzo, ed infatti essa prescrive quanto segue:

- Legge 11 agosto 1939, n. 1249 - Art. 17:

"Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente omissis allo scopo di tenere in evidenza omissis, le mutazioni che avvengono:

omissis

b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione delle categorie e classi".

In particolare per consentire un idoneo ed uniforme comportamento operativo, si chiarisce che non costituiscono oggetto di denuncia in catasto tutte quelle modifiche interne all'unità immobiliare, comprese nell'art. 26 della Legge 47/85.

Al fine di consentire una precisa osservanza della citata norma, si rende indispensabile richiamare gli Ordini tecnici professionali ed i singoli professionisti alla puntuale applicazione della norma riportata.

Decorso un breve periodo dalla pubblicazione presso gli Ordini professionali della presente, l'Ufficio non dovrà accettare denunce di variazione afferenti mutazioni ininfluenti nei confronti della consistenza e del classamento. Pregasi accusare ricevuta.

**11 - CIRCOLARE N. 9
del 17 aprile 1990
OGGETTO:
Istanze di cui alla Legge
154/88 relative ad unità
immobiliari variate**

Si è rilevato, attraverso i dati pervenuti e le esperienze fin qui acquisite dagli Uffici Tecnici Erariali dipendenti, che una parte consistente delle istanze prodotte ai sensi dell'art. 12 della Legge 154/88 riguarda unità immobiliari variate ma già classate e che il riclassamento di tali unità, in larga misura interessanti procedure imposte dalla Legge 47/85 sul condono edilizio, comporta, a fronte di più gravose operazioni, insignificanti o spesso nulle variazioni di rendita, rispetto a quelle già iscritte (si vedano ad esempio le opere interne di cui all'art. 26 stessa legge).

Tale circostanza e i sopravvenuti impegni derivanti dalla realizzazione del piano finalizzato di recupero dell'arretrato, dalle revisioni del classamento e degli estimi degli immobili urbani, nonché dalla revisione degli estimi dei terreni, cui si aggiungeranno, in tempi brevi, quelli non certamente meno onerosi connessi alla iscrizione al catasto urbano dei fabbricati rurali destinati ad abitazione (D.L. 1/3/1990. n. 40), inducono la scrivente a rivedere le procedure relative alle istanze riguardanti unità immobiliari variate ma già iscritte con rendita, unità che sono, tra l'altro, non comprese fra quelle di cui al disposto dell'art. 56 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto urbano approvato con D.P.R. 1/12/1949, n. 1142, cui la suddetta Legge 154/88 fa esplicito riferimento.

Pertanto, al fine di consentire agli Uffici dipendenti di valutare "a vista" e quindi anche di stabilire, soprattutto in relazione alle loro particolari situazioni ed alle loro specifiche possibilità operative, il più conveniente ed il più

**12 - Circolare n. 10
del 23 giugno 1990**
OGGETTO:
**Istanze relative ad unità
immobiliari urbane variate
di cui alla legge 154/88
ed alla circolare n. 9
del 17/4/1990**

rapido tipo di intervento da porre in atto per la definizione dei singoli casi, si dispone che alle istanze prodotte ai sensi della Legge 154/88 di cui sopra, allorché abbiano per oggetto unità immobiliari variate, siano allegati:

- 1) copia in carta semplice del mod.44 - o del mod. D - con cui è stata denunciata la variazione;

- 2) copia in carta semplice della planimetria - ove sia stata presentata - allegata al documento di cui al punto 1) o, in mancanza, planimetria che riproduca fedelmente l'unità variata; in entrambi i casi è opportuno corredare - ove possibile - la documentazione predetta, con la planimetria della situazione precedente la variazione;

- 3) dichiarazione resa ai sensi della Legge 4/1/1968, n. 15 come da facsimile di cui al quadro A, pagina 2, del modello allegato.

Si dispone altresì che le istanze non complete della documentazione di cui sopra siano respinte.

Tali disposizioni si applicano per le istanze dipendenti da atti posti in essere e da successioni apertesì in data successiva al 31/5/1990.

Al Consiglio Nazionale del notariato, agli Ordini professionali in indirizzo e agli Uffici Tecnici Erariali si chiede vivamente di dare - così come attuato in occasione della emanazione della circolare n. 6 del 1988 - nell'ambito delle rispettive competenze, la più ampia diffusione al contenuto della presente circolare al fine di consentirne la più larga applicazione presso i soggetti esterni interessati.

Si prega di assicurare adempimento.

E' certamente chiaro come la circolare n. 9 del 17/4/1990, prot. 3/2591, sia stata concepita ed emanata solo al fine di non disdire nel precipuo interesse dell'utenza - nonostante gli indifferibili e numerosi adempimenti di legge cui questa Amministrazione è al momento sottoposta - l'onerosa assunzione delle istanze in oggetto che sono - è bene ribadirlo - non contemplate dalla norma.

E' altresì fuori da ogni dubbio che le procedure ivi dettate, pur se comportanti una documentazione dimostrativa ed aggiuntiva a carico degli interessati, abbiano avuto, a fronte di una non prescritta, quindi facoltativa, assunzione di responsabilità in relazione soprattutto ai vincolanti termini di scadenza di dieci mesi, il fine di facilitare e di rendere più immediata la definizione delle istanze stesse.

Poiché la richiesta della documentazione aggiuntiva di cui sopra è stata oggetto di vivaci - se pur certi aspetti legittime - contestazioni, approdate persino dinanzi alla magistratura amministrativa, alla scrivente - considerate tra l'altro le risorse a disposizione e in mancanza di un apporto semplificativo della procedura da parte degli interessati - corre l'obbligo di disimpegnare gli uffici dipendenti da adempimenti non previsti dalla legge che comportano l'assunzione di pesanti responsabilità.

Pertanto con effetto immediato si dispone che le istanze presentate ai sensi dell'art. 12 della legge 154/88, riguardanti unità immobiliari urbane variate già censite, siano assunte a protocollo, senza il rilascio della prescritta e relativa ricevuta, ed evase indipendentemente dai vincoli temporali previsti dalla legge stessa.

Si dispone altresì di dare corso, nei termini e nelle forme previste dallo stesso art. 12, alla evasione delle istanze già pervenute per le quali gli Uffici del Registro sono in attesa di doveroso riscontro ai fini dei conseguenti adempimenti di competenza.

Non pare superfluo aggiungere che continueranno invece ad essere trattate le istanze riguardanti unità che, sebbene variate, non siano state mai censite con rendita e che, per quanto qui disposto, rimangono abrogate le disposizioni contenute nella circolare n. 9 di cui sopra.

Agli uffici dipendenti si chiede puntuale assicurazione di adempimento.

**13 - Circolare n. 11/T
del 24 marzo 1994**

**OGGETTO:
Semplificazione delle
norme per la definizione
delle denunce di variazione
di unità immobiliari urbane
a destinazione ordinaria,
costituenti arretrato**

**CRITERI TEMPORALI PER
LA SCELTA DELLE
DENUNCE DI VARIAZIONE
DA DEFINIRE**

**VOLTURE COLLEGATE
CON LE DENUNCE DI
VARIAZIONE**

**MODULISTICA
OCCORRENTE PER LE
VARIAZIONI**

**VARIAZIONI DI UNITA'
NON CENSITE**

In considerazione del notevole arretrato, che si è consolidato nel tempo, delle denunce di variazione di unità immobiliari urbane ed al fine anche di consentire un più rapido ed agevole aggiornamento dell'archivio dei dati censuari, si ritiene opportuno procedere alla semplificazione delle procedure previste per la trattazione delle suddette denunce.

L'esigenza di semplificare l'iter procedurale di trattazione delle denunce in questione è stata rappresentata da numerosi Uffici che hanno spesso giustificato il formarsi dell'arretrato anche a causa delle notevoli difficoltà che incontrano nel procedere al collegamento tra le varie denunce di variazione riguardanti le stesse unità, oltre che al difficile reperimento delle domande di voltura non registrate al terminale ed alla complessità della vigente modulistica. Pertanto si ritiene opportuno definire una procedura più agile basata sui seguenti punti.

Dovrà esser data preferibilmente la precedenza alle denunce di variazione più recenti, in quanto compito precipuo del Catasto è quello di riflettere la realtà immobiliare ai fini di una corretta imposizione fiscale ed anche per consentire un più facile collegamento con precedenti denunce.

Pertanto qualora siano state presentate più denunce di variazione riguardanti le stesse unità immobiliari, il tecnico classatore, ove lo ritenga opportuno, definirà la variazione più recente, limitandosi a riunire nello stesso fascicolo le restanti denunce, per permetterne, ove occorresse ai fini di una documentazione storica, una eventuale successiva definizione. In tal caso nel modello di denuncia di variazione definita, apporrà i dati di classamento, il numero di partita ed i protocolli delle precedenti denunce di variazione collegate.

Premessa l'esigenza primaria di eliminare l'arretrato in questione, si ritiene che il mancato reperimento delle domande di voltura relative alle denunce di variazione non possa a priori impedire l'iter procedurale della definizione delle suddette denunce.

Pertanto, nel caso in cui vi sia una mutazione degli intestati e la relativa voltura non sia facilmente reperibile agli atti, si potrà procedere ugualmente sulla base di eventuali copie di atti traslativi allegati alle denunce di variazione o, in mancanza di tali atti, sulla base dell'intestazione risultante dalle denunce stesse, apponendo tuttavia, in quest'ultimo caso, come annotazione la dicitura "INTESTAZIONE DA VERIFICARE".

Si ricorda che tale annotazione dovrà essere soppressa nel momento stesso in cui l'Ufficio verrà a conoscenza della corretta intestazione.

Si rammenta, infine, che in caso di più mutazioni degli intestati riferite alle stesse unità immobiliari, l'Ufficio potrà limitarsi ad eseguire quella più recente, riportando in annotazione gli estremi delle volture intermedie mancanti, ove conosciute.

I dati censuari saranno apposti direttamente sul modello di variazione, completato con la propria sigla e con la data del classamento.

Una volta completato il modello 44 con i dati censuari, il tecnico indicherà in calce al modello stesso la causale della variazione usando esclusivamente la codifica di cui all'allegato A.

Nel caso in cui la variazione sia stata presentata usando il mod. D, poiché la causale è già stata indicata dal professionista compilatore, il tecnico si limiterà ad apportare le eventuali correzioni.

Nella compilazione del modello 98 M, relativo alle volture, il tecnico si limiterà ad indicare, ove possibile, unicamente la ditta da intestare.

La denuncia di variazione relativa ad unità non censite verrà definita secondo le norme già menzionate, con la possibilità di omettere l'indicazione dei dati censuari delle u.i.u. prima della variazione, limitandosi anche in questo caso a riunire nella stessa busta le dichiarazioni di accatastamento e le denunce di variazione relative alla stessa unità.

**CONSULTAZIONE DEL
MOD. 58 E VISITE
SOPRALLUOGO**

Per quanto attiene la consultazione dei Modd.58, il tecnico classatore potrà limitarla ai soli casi ritenuti necessari.

Analogamente a quanto già previsto per l'accertamento delle nuove costruzioni, il tecnico classatore ricorrerà alle visite sopralluogo nel caso in cui vi siano oggettive difficoltà operative.

**OPERAZIONI AL
TERMINALE E NOTIFICA**

Una volta definita la denuncia di variazione, la stessa verrà consegnata all'addetto al terminale. Esaurita l'introduzione dei dati, l'intero fascicolo verrà consegnato al reparto notifica, unitamente ad una copia di stampa.

Si rammenta che il terminalista, nelle annotazioni, dovrà provvedere a riportare per esteso la motivazione della variazione (vedi allegato A) e non la codifica riportata sul modello di denuncia.

L'Ufficio provvederà con tempestività a notificare agli interessati le mutazioni apportate tramite una lettera tipo (allegato B) con allegata la copia di visura, o mediante analogo timbratura da apporre sul retro del primo foglio di visura.

Detta copia dovrà essere debitamente firmata dal Capo Ufficio e riportare, foglio per foglio, il timbro ufficiale.

La notifica dovrà essere effettuata secondo le vigenti norme, delle quali si allega un estratto.

**ARCHIVIAZIONE DELLA
PRATICA**

Il Mod.44 o il Mod.D troverà la sua collocazione definitiva infine, nella busta mod. 58 contenente le unità immobiliari oggetto della variazione, avendo cura che, nel caso in cui le unità derivate trovino collocazione in più Mod. 58, in ognuno di questi vi sia la copia del modello di denuncia di variazione definita con i dati di classamento.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente circolare, si rimanda alle norme generali previste per la definizione delle variazioni.

Si coglie l'occasione, infine, per invitare gli Uffici a riorganizzare gli archivi delle unità censite (modelli 58) seguendo il criterio di classificazione per comune, foglio, particella e subalterno, in luogo del criterio di classificazione, attualmente più seguito, per partita.

Allegato A

CODIFICA DELLE CAUSALI DELLE DENUNCE DI VARIAZIONE

- B.1.a - divisione
- B.1.b - frazionamento per trasferimento di diritti
- B.1.c - fusione
- B.1.d - ampliamento
- B.1.e - demolizione totale
- B.1.f - demolizione parziale
- B.1.g - diversa distribuzione degli spazi interni
- B.1.h - ristrutturazione
- B.2 - variazione della destinazione
- B.3 - variazione nel reddito (rif. D.P.R. 917/86) ed altre
- B.4.a - collegamento unità afferenti
- B.4.b - collegamento unità afferenti derivate da sopraelevazione
- B.5 - variazione toponomastica

Allegato B



UFFICIO DEL TERRITORIO DI

.....

Prot. N.

AVVISO DI NOTIFICA

Si comunica che sono stati introdotti negli atti del Catasto Edilizio Urbano della Provincia di i dati catastali relativi alle unità immobiliari urbane elencate nel foglio di visura allegato, a seguito di dichiarazione di nuova costruzione o di denuncia di variazione. Contro tali dati può essere proposto, nel termine di sessanta giorni dalla notificazione del presente avviso, ricorso alla Commissione Tributaria di primo grado competente per territorio.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

.....,200....

NORME SULLA NOTIFICAZIONE

Circolare n. 6 del 12 maggio 1992

§ 29 dell'Istruzione per la conservazione del nuovo catasto edilizio urbano

La notifica dovrà essere effettuata utilizzando uno dei metodi previsti:
1) tramite il servizio postale (art. 11 D.L. 70/88 approvato con Legge 14/3/1988, n. 154);
2) notificazione diretta all'interessato che si presenta presso l'Ufficio tecnico erariale (art. 11 D.L. 70/88 approvato con Legge 14/3/1988, n. 154);
3) mediante pubblicazione presso i municipi 29 bis dell'Istruzione per la conservazione del Catasto edilizio urbano pubblicato nella G.U. n. 250 n. 1989);
4) mediante il mod. 84 (§ 29 dell'Istruzione per la conservazione del nuovo catasto edilizio urbano del 13 dicembre 1961).

In evasione alle domande di voltura con frazionamento, denunce di variazione, dichiarazioni di nuove costruzioni sottoposte ad accertamento tecnico l'Ufficio notifica a mezzo di Mod. 84, a ciascuna ditta interessata, i risultati dell'accertamento stesso.

Trascorsi 30 giorni¹ dalla notifica senza apposizione degli interessati, l'Ufficio dispone la registrazione definitiva delle variazioni negli atti di conservazione.

§ 29 bis dell'Istruzione per la conservazione del Catasto edilizio urbano pubblicato nella G.U. n. 250 del 25/10/1989

Qualora, invece, gli interessati presentino reclamo nei termini prescritti, la registrazione delle variazioni viene eseguita a contenzioso concluso in base alla decisione della commissione censuaria² che ha deliberato in via definitiva sulla controversia.

Nel caso che la controversia sia sorta in seguito a frazionamento di unità immobiliari si procede alla notifica separata nei confronti delle singole parti interessate e alla registrazione indipendente delle variazioni riguardanti le parti medesime.

I vari stadi dell'evasione vengono annotati nel Mod.98, secondo le indicazioni del modello stesso.

1 Termine 60 gg. per il ricorso: D.P.R. 739/81 - G.U. 14/12/81 n. 342, art. 7.

2 Ora Commissione Tributaria - D.P.R. 636/72 e D.P.R. 739/81.

Integrazione all'istruzione per la conservazione del catasto edilizio urbano (Formalizzata in data 6 ottobre 1989, n. 3/3309):

Al paragrafo 29 dell'istruzione per la conservazione del nuovo catasto edilizio urbano del 13 dicembre 1961 è aggiunto il seguente paragrafo:

“§ 29-bis. In occasione, peraltro, di operazioni di accertamento di un rilevante numero di unità immobiliari urbane, nonché di revisione del classamento, l'amministrazione può procedere alla pubblicazione degli atti con le modalità previste dal decreto del Ministro delle finanze 20 luglio 1970 che approva l'istruzione provvisoria per l'attuazione dell'art. 10 della legge 1° ottobre 1969, n. 679”.

Per opportuna conoscenza si trascrive il testo dell'istruzione provvisoria per l'attuazione dell'art. 10 (verificazioni in interi comuni) della legge 1° ottobre 1969, n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali, allegata al decreto ministeriale 20 luglio 1970, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 209 del 20 agosto 1970:

“Istruzione provvisoria concernente l'attuazione di talune disposizioni contenute nell'art. 10 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, a completamento di quelle approvate con decreto ministeriale 5 novembre 1969.

§ 1

I risultati delle variazioni accertate nello stato e nei redditi dei terreni con le verificazioni ordinarie, o con quelle straordinarie di interi comuni disposte d'ufficio, sono pubblicati a cura dell'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali che con manifesto ne dà preventiva notizia almeno quindici giorni prima.

Il manifesto dev'essere affisso all'albo comunale e rimanervi continuamente fino a quando la pubblicazione degli atti non abbia avuto termine; deve anche essere affisso per lo stesso periodo nelle frazioni del comune e negli altri luoghi soliti per le pubblicazioni ufficiali.

§ 2

La pubblicazione degli atti ha luogo di regola nei locali del comune in cui ha avuto luogo la verifica, mediante l'esibizione ai possessori interessati della copia dei documenti (note di variazione mod. 14 e simili) che contengono, con le motivazioni, i risultati delle variazioni accertate.

La pubblicazione ha la durata di trenta giorni consecutivi.

Il locale destinato dal sindaco per la pubblicazione resterà aperto nelle ore da questi stabilite; tuttavia, nel caso vi siano pochi possessori o si verificino altre circostanze particolari, il sindaco può limitare le operazioni di pubblicazione a dati giorni della settimana nell'ambito dei trenta fissati dalla legge.

La pubblicazione delle variazioni interessate i comuni capoluogo di provincia e la consultazione degli altri atti di cui al primo comma del paragrafo 2, può avvenire nei locali dello stesso ufficio tecnico erariale anziché in quelli del comune.

§ 3

Durante il periodo di pubblicazione e nei trenta giorni successivi, è consentito ai possessori dei beni, che sono stati oggetto di verifica, di consultare gratuitamente gli atti del nuovo catasto terreni, del comune censuaria relati-

vo, presso l'ufficio tecnico erariale, per desumere ulteriori ragguagli sulla trattazione dei beni anzidetti.

I possessori devono dimostrare all'ufficio la loro qualità di aventi diritto ai beni predetti; se risultano regolarmente intestati in catasto, è sufficiente l'esibizione di un documento di riconoscimento; in caso contrario dovrà essere esibito, unitamente al predetto documenti di riconoscimento, anche un altro documento pubblico, idoneo a dimostrare la loro qualità di possessori. Fra i documenti pubblici di cui sopra, sono compresi gli atti di notorietà o le dichiarazioni sostitutive degli stessi, compilate ai sensi della legge 4 gennaio 1986, n. 15 (articoli 4 e 20).

I possessori interessati devono inoltre riferire all'ufficio tecnico erariale il numero della nota di variazione consultata durante la pubblicazione (primo comma del § 2) e quello della denuncia di variazione a suo tempo presentata, se non accolta.

I possessori possono delegare a procuratori od incaricati di consultare in loro vece gli atti presso l'ufficio tecnico erariale come previsto al precedente primo comma. Il mandato può risultare anche da lettera, con firma autenticata dal sindaco, da consegnare all'ufficio all'atto della consultazione.

§ 4

Ove dalla consultazione degli atti presso il comune o presso l'ufficio tecnico erariale i possessori traggono motivo per reclamare avverso le decisioni adottate dall'ufficio in conseguenza delle verificazioni, possono produrre motivato ricorso alla commissione censuaria comunale¹, tramite l'ufficio tecnico erariale, nel termine perentorio di quarantacinque² giorni dalla data di chiusura della pubblicazione, effettuata per trenta giorni consecutivi, secondo il disposto del § 2.

Qualora invece trattisi di errori materiali, l'ufficio procede alla rettifica senza inoltrare i ricorsi alla commissione.

Se la rettifica può essere subito apportata, non necessita alcuna notifica quando l'interessato assiste alla correzione; diversamente gli viene notificata la correzione stessa non appena questa sia stata eseguita.

I possessori possono delegare procuratori od incaricati, nominati secondo le modalità previste dal § 3, ultimo comma, a presentare in loro vece osservazioni o reclami".

1 Ora Commissione Tributaria - D.P.R. 636/72 e D.P.R. 739/81.

2 Termine 60 gg. per il ricorso: D.P.R. 739/81 - G.U. 14/12/81 n. 342, art. 7.

LEGGE N. 154/88

Testo coordinato pubblicato nella G.U. n. 145 del 22 giugno 1988:

Testo del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70 (in G.U. n. 61 del 14 marzo 1988), coordinato con la legge di conversione 13 maggio 1988, n. 154 (in G.U. n. 112 del 14 maggio 1988), recante: "Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani".

Art. 11

.....

3. Gli uffici tecnici erariali, avvalendosi eventualmente dei propri sistemi di elaborazione dati, possono provvedere alle notificazioni anche a mezzo del servizio postale. La notificazione è eseguita con raccomandata, con avviso di ricevimento, con tassa di spedizione a carico, nel luogo ove il destinatario ha il domicilio fiscale o la residenza; si applicano le disposizioni degli articoli 4, commi terzo e quarto, 7, 8 e 12, ultimo comma, della legge 20 novembre 1982, n. 890 (c). Le notificazioni possono essere altresì eseguite presso gli stessi uffici a cura di funzionari all'uopo delegati, mediante consegna nelle mani del dichiarante o del soggetto titolare di diritti reali sull'immobili cui l'atto si riferisce o di un suo legale rappresentante.

4. Con decreti del Ministero delle finanze, di concerto con il Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, saranno approvati i modelli da adottare per le notificazioni a mezzo del servizio postale di cui al comma 3. (Circ. 3/3331 del 15/12/88)

Con riferimento alla nota (c) all'art. 11, **testo degli articoli 4, 7, 8 e 12**

della legge n. 890/1982 (Notificazioni di atti a mezzo posta e di comunicazioni a mezzo posta connesse con la notificazione di atti giudiziari):

“Art. 4.- L’avviso di ricevimento costituisce prova dell’eseguita notificazione.

I termini, che decorrono dalla notificazione eseguita per posta, si computano dalla data di consegna del piego risultante dall’avviso di ricevimento e, se la data non risulti, ovvero sia comunque incerta, dal bollo apposto sull’avviso medesimo dall’ufficio postale che lo restituisce”.

“Art. 7.- L’agente postale consegna il piego nelle mani proprie del destinatario, anche se dichiarato fallito.

Se la consegna non può essere fatta personalmente al destinatario, il piego è consegnato, nel luogo indicato sulla busta che contiene l’atto da notificare, a persona di famiglia che conviva anche temporaneamente con lui ovvero addetta alla casa ovvero al servizio del destinatario, purché il consegnatario non sia persona manifestamente affetta da malattia mentale o abbia età inferiore a quattordici anni.

In mancanza delle persone suindicate, il piego può essere consegnato al portiere dello stabile ovvero a persona che, vincolata da rapporto di lavoro continuativo, è comunque tenuta alla distribuzione della posta al destinatario.

L’avviso di ricevimento ed il registro di consegna debbono essere sottoscritti dalla persona alla quale è consegnato il piego e, quando la consegna sia effettuata a persona diversa dal destinatario, la firma deve essere seguita, su entrambi i documenti summenzionati, dalla specificazione della qualità rivestita dal consegnatario, con l’aggiunta, se trattasi di familiare, dell’indicazione di convivente anche se temporaneo.

Qualora il consegnatario non sappia firmare o ne sia impossibilitato, l’agente postale fa menzione di tale circostanza sia sul registro di consegna sia sull’avviso di ricevimento, apponendovi la data e la propria sottoscrizione”.

“Art. 8.- Se il destinatario o le persone alle quali può farsi la consegna rifiutano di firmare l’avviso di ricevimento, pur ricevendo il piego, ovvero se il destinatario rifiuta il piego stesso o di firmare il registro di consegna, il che equivale a rifiuto del piego, l’agente postale ne fa menzione sull’avviso di ricevimento indicando, se si tratti di persona diversa dal destinatario, il nome ed il cognome della persona che rifiuta il firmare nonché la sua qualità; appone, quindi, la data e la propria firma sull’avviso di ricevimento che è subito restituito al mittente in raccomandazione, unitamente al piego nel caso di rifiuto del destinatario di riceverlo. La notificazione si ha per eseguita alla data suddetta.

Se le persone abilitate a ricevere il piego, in luogo del destinatario, rifiutano di riceverlo o di firmare il registro di consegna, ovvero se l’agente postale non può recapitarlo per temporanea assenza del destinatario o per mancanza, inidoneità o assenza delle persone sopra menzionate, il piego è depositato subito nell’ufficio postale. L’agente postale rilascia avviso al destinatario mediante affissione alla porta d’ingresso oppure mediante immissione nella cassetta della corrispondenza dell’abitazione, dell’ufficio o dell’azienda. Di tutte le formalità eseguite e del deposito nonché dei motivi che li hanno determinati è fatta menzione sull’avviso di ricevimento che, datato e sottoscritto dall’agente postale, è unito al piego.

Trascorsi dieci giorni dalla data in cui il piego è stato depositato nell’ufficio postale senza che il destinatario o un suo incaricato ne abbia curato il ritiro, il piego stesso è datato e sottoscritto dall’impiegato postale e subito restituito in raccomandazione, unitamente l’avviso di ricevimento, al mittente con l’indicazione “non ritirato”.

La notificazione si ha per eseguita decorsi dieci giorni dalla data del deposito. Nel caso, invece, che durante la permanenza del piego presso l’ufficio postale il destinatario o un suo incaricato ne curi il ritiro, l’impiegato postale lo dichiara sull’avviso di ricevimento che, datato e firmato dal destinatario o dal suo incaricato, è subito spedito al mittente in raccomandazione.

La notificazione si ha per eseguita alla data del ritiro del piego.

Qualora la data delle eseguite formalità manchi sull’avviso di ricevimento o

**14 - Risoluzione
Prot. N. C3/982
del 12 ottobre 1995
OGGETTO:
Denuncia di variazione.
Quesito**

sia, comunque, incerta, la notificazione si ha per eseguita alla data risultante dal bollo di spedizione dell'avviso stesso".

"Art. 12.- Se il destinatario o le persone alle quali è autorizzata la consegna del piego rifiutino di pagare le predette tasse, il piego si considera rifiutato e la notificazione si ha come eseguita".

In relazione alla nota cui si risponde, concernente, sia l'accettazione delle denunce di variazione in relazione alla norma catastale ed alla sopravvenuta disciplina di cui al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, sia il classamento delle unità immobiliari, si rappresenta che non si rilevano profili contrastanti rispetto alle norme vigenti.

Nel merito si evidenzia che le conclusioni formulate da codesta Direzione compartimentale, sono soltanto in parte condivisibili.

Il decreto presidenziale richiamato prevede di allegare alla richiesta di abitabilità alcuni documenti fra i quali il certificato di collaudo e la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile.

Ad avviso dello scrivente così come per il certificato di collaudo lo stesso viene emesso - e quindi allegato - solo nei casi che la norma lo prescrive (costruzione in zona sismica, in cemento armato, ecc.), anche per la documentazione da presentare in catasto si deve rimandare alla norma catastale, riguardo alla necessità o meno di presentazione della documentazione.

Pertanto, nel caso di interventi su immobili per i quali non necessiti la ripresentazione della documentazione in catasto, si potrà inoltrare al Comune copia di quanto antecedentemente già presentato.

Si rende noto che tale argomento verrà presto ripreso e codificato in modo più puntuale nell'ambito delle norme regolamentari da emanare ai sensi della legge 9 febbraio 1994, n. 133.

Con riferimento alla differenziazione tra cambio d'uso e trasformazione d'uso, si ritiene fare espresso riferimento alla lettera-circolare 4 agosto 1982, m. 3/3599, già emanata sull'argomento dalla ex Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali.

**15 - Risoluzione
Prot. N. C3/1455 DE
13 novembre 1995
OGGETTO: Denunce di
variazione al catasto
urbano - Errata
rappresentazione grafica**

In seguito ad una verifica ispettiva effettuata presso un Ufficio Tecnico Erariale, è emersa una tipologia di richiesta di variazione concernente unità immobiliari urbane che, per la sua natura, può dare adito ad interpretazioni dubbie.

In particolare, è stato segnalato che con la motivazione "Errore nella rappresentazione grafica", sono state indicate variazioni che, comportando aumenti di consistenza con possibili implicazioni riguardanti l'abusivismo edilizio, dovrebbero essere dichiarate esplicitamente come "ampliamenti".

Poiché si ha motivo di ritenere che quanto sopra prospettato non sia un caso isolato, ed al fine di evitare possibili equivoci, si ritiene necessario evidenziare quanto segue.

In sede di presentazione delle denunce di variazione, è opportuno che gli uffici prestino la massima attenzione circa la congruenza delle motivazioni addotte dai professionisti, invitandoli, nel caso di correzione di rappresentazioni grafiche, a dichiarare espressamente nella denuncia stessa che le variazioni apportate nella nuova rappresentazione planimetrica non comportano assolutamente aumenti di consistenza.

Per quanto riguarda le denunce di variazione già presentate, nel caso in cui l'ufficio accerti una mancata corrispondenza tra quanto dichiarato dal professionista e quanto rilevato dal tecnico catastale in sede di sopralluogo, si procederà ugualmente al classamento e, una volta valutata l'entità della discordanza, si prenderà in esame la possibilità di inviare al Comune interessato l'avviso che l'unità immobiliare ha subito modifiche che possono avere riflessi di natura urbanistica.

Si pregano le Direzioni Compartimentali di portare quanto sopra a conoscenza dei dipendenti Uffici.

**16 - Risoluzione
Prot. N. C3/451
del 20 marzo 1996
OGGETTO:
Richiesta dell'INAIL sede
di Verona. Quesito**

In relazione alla comunicazione cui si fa riferimento riguardante la richiesta di classamento di un intero immobile nella categoria A/9, e considerato che la questione investe molteplici profili, appare necessario procedere a diverse puntualizzazioni.

1) Nel caso in esame l'avente diritto ha presentato un'istanza di revisione del classamento facendo riferimento ad un provvedimento giurisdizionale - sentenza della Corte di Cassazione del 15 febbraio 1993 - e ad un provvedimento amministrativo - decreto del Ministro per i beni culturali ed ambientali, datato 12 novembre 1954 - omettendo ogni causale di pertinenza catastale come invece espressamente previsto dalla organica disciplina regolante la materia. Detta istanza può ad avviso dello scrivente Servizio essere presa in considerazione esclusivamente nell'ambito dell'istituto normativo dell'autotutela, così come disciplinato dall'articolo 68 - comma 1 - del regolamento degli uffici e del personale del Ministero delle finanze, approvato con decreto del Presidente della Repubblica, 27 marzo 1992, n. 287.

La verifica dell'illegittimità o infondatezza dei presupposti previsti dalla norma catastale, per la modifica della rendita, appare preliminare a ogni questione di merito.

2) Ogni avente diritto può o deve presentare, a seconda della fattispecie ricorrente, dichiarazione di variazione delle consistenze o degli elementi reddituali che caratterizzano ciascuna unità immobiliare secondo i dettami previsti dal combinato disposto degli articoli 17 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, con le varianti apportate in sede di conversione dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e 20 del decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, nonché dall'articolo 35* del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Le norme citate indicano, in modo che è da ritenersi esaustivo, le fattispecie per cui si deve o si ha facoltà di presentare la variazione catastale; ogni altra ipotesi estranea a tale previsione non può e non deve essere presa in considerazione dall'amministrazione finanziaria, in quanto si valicherebbero i compiti demandati istituzionalmente alla stessa.

E' del tutto ovvio che qualora anche uno solo dei molteplici motivi ritenuti catastalmente validi fossero riscontrabili nella fattispecie in questione, l'Ufficio dovrebbe ridefinire la rendita catastale e la conseguente notifica del nuovo accertamento riaprirebbe i termini previsti dal contenzioso tributario. In caso contrario, ovvero, nell'eventualità che la denuncia di variazione catastale non fosse catastalmente motivata, ma ugualmente fosse consentito adire alle Commissioni tributarie per il mancato accoglimento, si arriverebbe all'assurdo che l'accertamento catastale non potrebbe essere mai considerato definitivo.

3) Qualora l'Ufficio tecnico erariale, per il caso in esame dovesse operare il classamento, che com'è noto è un vero e proprio atto estimale, basato su criteri sintetico-comparativi con le unità prese a riferimento - denominate unità tipo - deve senz'altro tener conto degli indirizzi di massima stabiliti dalla sentenza della suprema Corte, sopra richiamata, ma nel contempo non può prescindere dai dettami previsti dalla norma catastale, come è fissata dalle leggi e dai regolamenti vigenti. La sentenza in argomento appare fortemente incisiva negli adempimenti istituzionali a carico dell'amministrazione e la stessa si riflette come un forte elemento di connotazione per gli immobili vincolati, ma non è comunque da ritenere di per sé come elemento sufficiente per il classamento nella categoria A/9. Si rileva ad esempio, fra le varie tematiche riportate nella sentenza in argomento, la necessità che venga individuata, nell'oggetto immobiliare da qualificare nella categoria "Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici" la tipologia edilizia, palazzo; tale qualificazione non si presenta infatti nelle unità immobiliari identificabili nelle ville e pertanto le stesse, benché vincolate a volte con specifici decreti del Ministero dei beni culturali e ambientali, non vanno classate nella categoria A/9, (pagg. 22 e 23 della sentenza che si allega).

4) Indubbiamente il vincolo in oggetto ha dei risvolti economici onerosi a carico dei soggetti aventi diritto sugli immobili, in relazione ai quali il legislatore ha disposto sgravi fiscali da applicarsi in modo del tutto indipendente

**17 - Risoluzione
Prot. N. C3/2218
del 26 marzo 1997
OGGETTO:
Fabbricati inagibili o
inabitabili. Comune di
Taranto - Istanza del
Sig.....**

dal classamento catastale, con le norme che di seguito si richiamano:

- art. 2 - comma 5 - D.L. 26.1.1993, n. 16, convertito con modificazioni nella legge 24 marzo 1993, n. 75 (ICI);
- art. 11 - comma 1 - legge 30 dicembre 1991, n. 413 (imposte sui redditi);
- art. 1, tariffa all. a) D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U. imposte di registro);
- art. 25, D.P.R. n. 643/72 e successive modificazioni (INVIM);
- art. 13, D.L.vo 31 ottobre 1990, n. 346 (T.U. imposta sulle successioni e donazioni);
- art. 2, D.L.vo 31 ottobre 1990, n. 347 (T.U. imposta ipotecaria e catastale).

Si ravvisa l'opportunità che i contenuti di quest'ultimo punto vengano messi a conoscenza dei soggetti interessati.

In esito alla nota che si riscontra, con cui codesta Direzione Compartimentale ha rappresentato le proprie considerazioni in ordine al problema derivante dallo stato di inagibilità, con relative implicanze catastali, per alcune unità immobiliari urbane site nel comune di Taranto, si comunica quanto segue.

La vigente normativa catastale, al di fuori della condizione di perimetro di un fabbricato, in conseguenza di demolizione parziale o totale, non pone alcun obbligo a carico degli uffici catastali di dichiarare, nei propri atti, lo stato di inabitabilità o inagibilità degli immobili stessi, già censiti in catasto, esulando tale incombenza dalle specifiche competenze dei suddetti uffici. Tantomeno, tale normativa non prevede espressamente la modifica delle rendite catastale riportata in atti, al verificarsi di tali situazioni.

L'accertamento delle suddette condizioni, che di fatto rendono gli immobili non idonei all'uso per cui sono stati costruiti, rientra come è noto, nelle competenze tecniche delle amministrazioni comunali che, previo specifico sopralluogo, possono accertare e certificare la mancata abitabilità o agibilità, temporanea o permanente, degli immobili ricadenti nell'ambito della propria sfera territoriale. Vedasi al riguardo quanto riportato al secondo periodo del comma 55 (punto 1) dell'articolo 3 della legge 23/12/1996, n. 662.

Ne deriva la logica considerazione che non rientra fra i compiti d'istituto degli uffici catastali quello di svolgere accertamenti in sopralluogo, mirati alla verifica delle suddette condizioni, ad eccezione dei casi derivanti dalla presentazione di apposita denuncia di variazione per demolizione, né tanto meno quello di apporre qualsiasi annotazione sugli atti catastali circa la condizione di inagibilità o inabitabilità. Nella fattispecie, infatti, tale nota assumerebbe, in caso di certificazione, una valenza di attestazione d'ufficio, non suffragata da alcuna normativa catastale.

Giova ricordare, inoltre, che il decreto legislativo del 30/12/1992, n. 504 (istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili), prevede all'articolo 8, così come modificato dal succitato comma 55, art. 3 L. 662/96, per i fabbricati inagibili ed inabitabili la riduzione del 50% dell'imposta I.C.I., per il cui calcolo è necessario ricorrere alla relativa rendita catastale, che - di conseguenza - non potrà subire a priori modificazioni, sempreché non ricorrano i presupposti previsti dall'articolo 35 del D.P.R. 917/86.

Si pregano le Direzioni Compartimentali che leggono per conoscenza di diffondere la presente nota ai dipendenti Uffici.

Appendice 2

Il Nuovo Catasto Terreni: dall'impianto alla conservazione

ARGOMENTI

- 1 - Cenni storici**
- 2 - La legge 1° marzo 1886, n. 3682**
- 3 - Caratteristiche del Nuovo Catasto**
- 4 - La formazione del Catasto**
- 5 - La pubblicazione del Catasto**
- 6 - L'attivazione del Catasto**

1 - Cenni storici

“E' il catasto è opera morale: perché è frutto di libertà e nemico di ingiusti privilegi. Il catasto è opera morale: perché sostituisce alla presunzione incerta, la misura accertata: alle colpevoli predilezioni, l'equità impassibile: all'arbitrio della legge, la legge.

Il catasto è poi opera morale, massimamente perché: definiti nuovamente e con certezza i limiti della proprietà prediale, esclude gli appigli di contesa del ricco avaro contro il povero inerme, e l'irrequietezza di litigio che a minuti coltivatori delle nostre campagne cagiona gravissime perdite di tempo e di danaro, nonché vezzo di oziosaggine e di scostumatezza”

(Giuseppe Borio, professore in agronomia e membro dell'Ufficio per i lavori preparatori del Catasto Piemontese, istituito nel 1853 - stralcio della Prolusione letta in occasione della inaugurazione della prima delle Scuole censuarie istituite con D.M. 29 novembre 1853 del Regno di Sardegna).

Da sempre, dall'antichità fino all'era moderna (pressappoco fino alla Rivoluzione industriale dell'800) i beni immobili, terreni e fabbricati, hanno costituito la principale fonte di materia imponibile. Le maggiori entrate degli Stati provenivano dalle imposte sui fondi, ossia su terreni e fabbricati e ciò spiega perché l'origine di tutti i catasti, caldeo, cinese, egiziano, greco, romano, medievale, rinascimentale, sia dovuta alle necessità fiscali dell'organizzazione sociale della comunità umana.

Lo Stato unitario italiano del 1861 (erano esclusi ancora il Veneto, il Lazio e Roma e l'attuale Trentino-Alto Adige) verificò subito la necessità della perequazione dell'imposta fondiaria che allora costituiva circa il 21% delle entrate statali. Infatti ogni stato preunitario aveva avuto un suo catasto, fondato su propri criteri di formazione e di stima, con conseguente diverso imponibile e sperequata pressione fiscale.

Nel 1864 si era cercato di suddividere l'imposta fondiaria da esigere (lire 110 milioni) tra i nove compartimenti catastali e, all'interno di essi, tra le province, i comuni ed i possessori (legge 15 luglio 1864, n. 1831 - Conguaglio provvisorio dell'imposta fondiaria). La ripartizione definitiva si fondava però sulle denunce dei possessori e pertanto è facile capire come il problema della perequazione sia rimasto insoluto.

Il primo progetto organico di legge sulla perequazione fu del ministro Cambrey-Digny che lo presentò alla Camera dei Deputati il 21 aprile 1869, ma il progetto da cui discende il catasto attuale fu presentato il 28 aprile 1882, e poi il 21 dicembre dello stesso anno, dal ministro Magliani.

I punti qualificanti di questa diversa impostazione rispetto alle proposte precedenti erano:

operazioni catastali legate al concetto della proprietà e ciascuna proprietà suddivisa in diverse parti di coltura e grado di produttività;

(nelle proposte precedenti: *operazioni catastali in funzione soltanto delle*

2 - La legge 1° marzo 1886, n. 3682

singole particelle);

contingente di imposta sulla rendita accertata fissata per legge non appena compiuta la perequazione;

(nelle proposte precedenti: contingenti uguali a quelle precedenti la riforma).

La legge 1° marzo 1886, n. 3682, istitutiva del Nuovo Catasto Terreni, detta anche Legge della perequazione fondiaria, fu presentata alla Camera dei Deputati il 20 marzo 1884 con una relazione scritta quasi interamente dal commissario regio **Angelo Messedaglia**, senatore del Regno (Villafranca di Verona 1820-Roma 1901); la discussione alla Camera iniziò il 26 novembre 1885 e continuò fino al 5 febbraio 1886 mentre al Senato si esaurì nelle sedute del 27 e 28 febbraio 1886.

Il progetto di legge sul riordinamento dell'imposta fondiaria, che ebbe a relatore il Messedaglia, nonché il Minghetti (come ora vedremo), non fu "se non l'adempimento di un obbligo, che era stato imposto al Governo dalla legge del 14 luglio 1864 [n. 1831], e al quale il Governo stesso erasi già prima e a più riprese addimosttrato ossequente, con altre proposte.... che per varie vicende parlamentari non poterono poi essere portate a discussione". Così il Messedaglia ... (...omissis...).

Nella seduta del 21 dicembre 1882, il ministro delle finanze, interim del tesoro, senatore Agostino Magliani, presentava il nuovo atteso progetto di legge: Riordinamento della imposta fondiaria, alla Camera dei deputati.

Gli uffici della Camera, preso in esame il progetto, nominarono i loro nove commissari, nelle persone dei deputati Luigi Canzi, Michele Coppino, Antonio di Rudinì, Bonaventura Gerardi, Francesco Guicciardini, Giuseppe Merzario, Angelo Messedaglia, Marco Minghetti e Giulio Prinetti: tutte figure, si direbbe oggi, di primo piano della nuova Camera, sorta pochi mesi prima, sotto gli auspici del Depretis, presidente del Consiglio dei ministri, dalle elezioni a scrutinio di lista.

Sollecitamente la Commissione iniziò i suoi lavori, nominando presidente l'on. Minghetti e segretario l'on. Guicciardini. Numerose e di rilievo riuscirono le modificazioni e le aggiunte al primitivo progetto ministeriale. Infatti, mentre questo constava di soli 18 articoli, quello della commissione finì con il risultare di ben 52; e il disegno stesso venne, sempre dalla Commissione, diviso in due titoli: il primo comprendente gli articoli 1 - 47, il secondo gli articoli 48 - 52; nel primo vennero "stabilite le norme per la formazione con metodo uniforme di un catasto geometrico, che miri al doppio fine di accertare la proprietà immobile e di perequare l'imposta fondiaria"; nel secondo, prese in considerazione alcune circostanze di fatto, vennero indicati "quei provvedimenti, che, sebbene a rigore estranei alla formazione del catasto", la Commissione reputava "però necessari per assicurare il buon esito della difficile ed importantissima operazione". Per il titolo primo venne nominato relatore il Messedaglia; per il secondo il Minghetti, cui toccò la parte più propriamente politica della relazione, mentre al Messedaglia spettava di riferire per la parte, diremo così, tecnica, la più ampia. "Basta da sola" - scriveva Giulio Alessio in un suo profondo saggio del 1915, La Mente di Angelo Messedaglia, pubblicato negli Atti del Reale Istituto Veneto - "la relazione sul disegno di legge sul nuovo catasto e sulla perequazione fondiaria ad innalzare un monumento imperituro ala deputato. Anche in quella relazione però la parte politica fu trattenuta dal Minghetti, grande oratore, uomo politico eminente, ma inferiore al Messedaglia come scienziato e come scrittore. Lo studio del Messedaglia, pur nella sua compiutezza, è invece essenzialmente tecnico".

I lavori della Commissione si trovavano a buon punto, quando il sorteggio colpì (20 giugno 1883) il Messedaglia, che ebbe a successore, in seno alla Commissione, il deputato Isacco Maurogonato Pesaro. Ma la Commissione, per atto di deferenza verso il Messedaglia, e seguendo i precedenti parlamentari, mantenne il mandato al Nostro: che, per

quanto non più deputato, partecipò, senza voto, alle successive riunioni dei commissari. Due dei quali non sarà fuori di proposito avvertire che lasciarono la Commissione perché chiamati al Governo: il Coppino, divenuto ministro della istruzione pubblica, e il Guicciardini, nominato segretario generale (sottosegretario di stato) al ministero di agricoltura, industria e commercio. Di modo che, all'atto della presentazione della sua relazione alla Camera (20 marzo 1884), la Commissione era composta così: Minghetti, presidente e relatore anche per il Messedaglia (ma la Commissione riconosceva solennemente "tutta opera" del Messedaglia la relazione del titolo primo), Canzi, di Rudinì, Gerardi, Maurogonato, Merzario, Prinetti. Non alla unanimità, ma a maggioranza, i commissari avevano approvato il principio generale della perequazione fondiaria. Mancò, per altro, una relazione di minoranza.

Con la cura coscienziosa e meticolosa, che gli era caratteristica, e anche, diciamo pure, con la sua caratteristica incontentabilità (che lo induceva, in tutti i suoi scritti, a frequenti soppressioni, mutazioni ed aggiunte), il Messedaglia attese alacremente, per mesi, alla stesura della relazione, tenendosi a contatto con il Minghetti per i punti più discutibili, come provano alcune lettere dello statista bolognese al Nostro, conservate nel carteggio messedagliano, nel mio archivio privato.

La relazione complessiva della Commissione fu presentata alla Camera dei deputati il 20 marzo 1884, e qualche tempo dopo la relazione medesima usciva in luce, pubblicata dalla tipografia della Camera; con la seguente avvertenza, che, per quanto ripeta cose già note al lettore, è bene riprodurre qui: avvertenza opportunamente premessa dal Minghetti alle due relazioni: quella del Messedaglia, e la sua:

"ONOREVOLI SIGNORI ! - Lo schema di legge, che la vostra Commissione colla scorta del disegno ministeriale vi presenta, è frutto di lunghi e sinceri studi. La relazione che lo accompagna si divide in due parti, come due sono i titoli dello schema di legge.

Nel primo vengono stabilite le norme per la formazione con metodo uniforme di un catasto geometrico, che miri al doppio fine di accertare la proprietà immobile e di perequare l'imposta fondiaria. Dopo una accurata analisi di tutto quanto si è fatto sinora in materia di catasti, giovandosi degli esempi e della esperienza delle nazioni più civili, la Commissione ha stimato di proporvi quel che di meglio l'è parso potesse oggi farsi in questa materia.

Nel secondo titolo, pigliando a considerare alcune circostanze di fatto, sono indicati quei provvedimenti che, sebbene a rigore estranei alla formazione del catasto, la Commissione reputa però necessari per assicurare il buon esito della difficile ed importantissima operazione.

Stabiliti gli articoli dello schema di legge, la relazione del primo titolo fu affidata all'onorevole Messedaglia, il quale allora faceva parte della Commissione, e la seconda parte fu affidata all'onorevole Minghetti. E già l'una e l'altra relazione era ben avviata, quando nel sorteggio dei deputati impiegati la fortuna tolse alla Camera il collega Messedaglia, alla Commissione uno dei suoi relatori. Però riguardando alle condizioni già avanzate del lavoro, e ponendo mente ai precedenti su tale materia, parve alla Commissione possibile e giustificato che nulla dovesse mutarsi. E però il Messedaglia avendo consentito a compiere il suo lavoro, questa parte, cioè la relazione del titolo primo, rimane tutta opera sua, sebbene si presenti a voi sotto la responsabilità del relatore del titolo secondo e della Commissione intera."

La discussione del disegno di legge sul riordinamento dell'imposta fondiaria cominciò alla Camera il 26 novembre 1885. Prima del suo inizio, il ministro delle finanze, Magliani, presentava il decreto reale del 3 novembre, con il quale il senatore Messedaglia veniva nominato regio commissario, per sostenere davanti al Parlamento la discussione del disegno di legge: che continuò a svolgersi, tranquilla e lunghissima, nelle tornate del novembre e del dicembre 1885, e in quelle del gennaio

1886: e non terminò che il 5 febbraio, seguita dalla votazione del disegno di legge a scrutinio segreto: su 381 deputati presenti e votanti, 290 favorevoli, 91 contrari. Dal banco del Governo, nella sua veste di commissario, il Messedaglia intervenne spesso nel dibattito; e specialmente notevoli furono i discorsi, limpidi e chiarificatori, che egli pronunciò, alla fine della discussione generale, il 9 e il 10 dicembre 1885, rispondendo ai vari oratori (merita di leggerli, negli Atti della camera dei deputati, Legislatura XV, Discussioni, Vol. XV, pp. 15575-15592, 15595-15618).

Parecchi deputati, spesso contrari, avevano preso la parola, e talora con lunghi discorsi, meditati e interessanti, come quelli degli onorevoli di San Giuliano, Giolitti e Sonnino.

Al Senato, dove le cose procedettero con grande sollecitudine, l'on. Magliani, il giorno 8 febbraio 1886, presentò il disegno di legge, approvato dalla Camera. Relatore, al Senato, Gaspare Finali, che presentava la sua relazione il 25 febbraio (Atti del Senato, Legislatura XV, Stampato n. 257-A). La discussione cominciò il 27 febbraio, e il giorno dopo il disegno di legge fu votato a scrutinio segreto. Ed anche al Senato, e sempre nella sua qualità di regio commissario, il Messedaglia più volte interloquì (27, 28 febbraio), ma brevemente. Come s'è già ricordato più addietro, la nuova legge sul riordinamento dell'imposta fondiaria reca la data del 1° marzo 1886.

<<Luigi Messedaglia, nota a "Il Catasto e la Perequazione", nuova edizione a cura di Luigi Messedaglia della Relazione parlamentare di Angelo Messedaglia, Licinio Cappelli editore, Bologna, 1936>>.

La legge istitutiva del N.C.T. racchiuse il meglio che era stato fatto sia in Italia che all'estero.

Si compiono i cinquanta anni da che, a conclusione di vari tentativi iniziatisi fin dal 1864 e condotti con varie vicende per venti anni, le due Camere approvarono la Legge per la formazione del Nuovo Catasto.

La lunga esperienza formatasi durante il corso dell'imponente lavoro, il progresso dei mezzi tecnici hanno consigliato modificazioni e adeguamenti, ma i principi basilari della legge, i suoi concetti informativi non solo, ma tutta la struttura organizzativa sono rimasti inalterati; singolare constatazione che desta tanta meraviglia in quanto la formazione del Catasto è opera squisitamente di carattere pratico e applicativo e l'averla impostata a priori intuendo tutti gli ostacoli da superare e le novità che avrebbero potuto presentarsi, attesta la potenza e la chiarezza dell'intelletto di Angelo Messedaglia che della legge fu artefice e difensore. Rileggendo la Sua relazione parlamentare dobbiamo riconoscere ad Angelo Messedaglia il merito insigne di avere affrontato il complesso problema con larghezza di vedute e spirito precorritore, poiché Egli, vincendo, non senza difficoltà, le pavide opposizioni simulate sotto la veste di una malintesa economia, volle che al Nuovo Catasto fosse attribuito quel carattere di opera di alta civiltà che attualmente possiede, non restringendolo ai soli fini tributari ai quali sarebbero stati sufficienti esattezza minore e quindi minori tempo e spese. Questo spirito è tanto vivo nella legge che ne è stata permeata tutta la sua applicazione, tanto che dai lavori catastali ha sempre esulato ogni tendenza fiscale sentendo gli esecutori preponderante il lato tecnico, cosicché, anche nel ramo estimale, essi hanno sempre avuto di mira non l'aumento dei cespiti ma la perequazione dei redditi. Se poi la probatorietà del Catasto, pur desiderata dal Messedaglia, non poté subito attuarsi, Egli seppe però evitare che a quest'altro sviluppo indispensabile fosse tagliata la strada e seppe anzi creare le basi perché in qualsiasi momento si potesse ad esso addi-venire.

Nell'ammirato ricordo dobbiamo accomunare l'altro grande artefice del nuovo Catasto, il gen. Annibale Ferrero, che sviluppò la parte tecnica con una rara competenza e perfetto senso di equilibrio fra i mezzi e i risultati.

(Ing. Francesco Simonatti "Nel cinquantenario della promulgazione della legge per la formazione del Nuovo Catasto Italiano (1886-1936)" *Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali* anno 1936, n. 6).

"... Dovunque esiste un catasto, ben fatto e ben conservato, con misure e mappe figurate, anche se i suoi registri non facciano per se stessi stato giuridico di proprietà o presunzione legale di essa; anche se il catasto, da solo o in connessione con altri istituti, non abbia a tutto rigore alcun carattere di probatorio, e non serva perciò ad accertare se non uno stato puramente di fatto, il servizio civile che esso può prestare è stato sempre e universalmente riconosciuto, e l'opera per tale riguardo non ha patito eccezione. Potè parere insufficiente talvolta; si potè esigere dal catasto, dalle sue misure e dalle sue mappe, o dalle sue intestazioni, alquanto di più; ma in massima l'accoglienza è stata buona, e se ne apprezza il vantaggio ogni di più ...".

"Angelo Messedaglia, Relazione parlamentare inerente alla L. 1° marzo 1886, n. 3682"

3 - Caratteristiche del Nuovo Catasto

L'art. 1 della legge 1° marzo 1886, n. 3682, ne definisce l'oggetto e lo scopo.

*Sarà provveduto, a cura dello Stato, in tutto il Regno, alla formazione di un catasto **geometrico, particellare uniforme** fondato, sulla misura e sulla stima, allo scopo:*

- 1) di accertare le proprietà immobili e tenerne in evidenza le mutazioni
- 2) di perequare l'imposta fondiaria.

Il nuovo catasto italiano era dunque:

geometrico, ossia basato sul rilievo topografico;

particellare, perché distingueva e rilevava i singoli appezzamenti di terreno secondo il criterio del possesso, della qualità della coltura e del grado di produttività della medesima (classe);

uniforme, in quanto sostituiva tutti i catasti esistenti - che erano in parte geometrici, in parte descrittivi, e comunque formati in epoche diverse con metodi diversi - ed i criteri seguiti erano applicati in tutto il territorio.

Il nuovo catasto era fondato anche sulla stima dei beni e non sull'auto dichiarazione dei possessori come accadeva nel compartimento ligure piemontese e nel meridione con le conseguenze che è facile immaginare.

L'art. 2 precisa il concetto di misura introdotto dall'art. 1.

La misura avrà per oggetto di rilevare la figura e l'estensione delle singole proprietà e delle diverse particelle catastali e di rappresentarle con mappe planimetriche collegate a punti trigonometrici.

Invece l'art. 9 riferisce che la stima dei terreni ha per oggetto di stabilire la rendita imponibile, sulla quale è fatta la ripartizione della imposta, mediante la formazione di tariffe di estimo, nelle quali è determinata, comune per comune, la rendita stessa per ogni qualità e classe.

Il reddito imponibile è quello medio ordinario (art. 11) ossia il fondo deve essere considerato in condizioni di normale coltivazione da presumere duraturo entro certi limiti di tempo; saranno escluse le stagioni straordinariamente positive o negative, l'eccezionale o pessima diligenza del proprietario.

4 - La formazione del Catasto

Le operazioni che hanno portato alla formazione del catasto si distinguono in geometrico-topografiche e tecnico-economiche.

Operazioni geometrico-particellari:

triangolazione,
poligonazione,
delimitazione e terminazione,
accertamento e intestazione dei possessori,
rilevamento particellare,
costruzione della mappa,
calcolo particellare.

Operazioni estimative:

qualificazione,
classificazione,

classamento,
formazione delle tariffe.

Operazioni geometrico-particellari

Triangolazione e poligonazione:

Il territorio da rilevare è stato idealmente coperto da una serie di grandi triangoli collegati fra di loro. La posizione dei vertici di detti triangoli è stata individuata con coordinate, riferite ad un sistema di assi cartesiani, attraverso l'impiego di opportune strumentazioni topografiche. Tali vertici hanno costituito i capisaldi, o punti trigonometrici, del rilevamento.

Poiché i punti trigonometrici erano insufficienti allo scopo si sono determinati altri punti mediante la poligonazione in modo che la distanza tra i singoli capisaldi risultasse mediamente di circa 300 metri. I punti calcolati con la poligonazione si chiamano punti poligonometrici.

Delimitazione e terminazione:

La delimitazione e la terminazione hanno preceduto il rilevamento particolare. Con la delimitazione i periti catastali hanno eseguito la ricognizione delle linee di confine dei singoli possessi provvedendo, a mente dell'art. 68 del Regolamento 12 ottobre 1933, n. 1539, ad accertare il nome del possessore nonché il modo o il titolo del possesso. Il nominativo del possessore era acquisito in base al possesso di fatto accertato anche con l'ausilio dell'assistenza fornita da una persona esperta dei luoghi e scelta dalla Commissione censuaria comunale.

Nel caso di controversia sul nominativo dell'intestato il perito del catasto procedeva all'intestazione del possessore di fatto annotando anche il nome del contestatario

Con la terminazione sono stati individuati, sul terreno, i punti più significativi delle linee di confine.

Intestazione dei beni:

Ai sensi degli artt. 7 del T.U. 8 ottobre 1931, n. 1572, e 54 del Regolamento 12 ottobre 1933, n. 1539, i beni sono stati intestati ai possessori risultati all'atto della delimitazione.

Rilevamento:

La delimitazione aveva circoscritto nell'ambito del territorio comunale la cosiddetta particella di possesso ossia un fondo di superficie continua appartenente al medesimo possessore. Con il rilevamento la particella di possesso è stata frazionata in altre particelle distinte per qualità di colture (seminativo,... vigneto, ...), e per destinazione (fabbricato, ...cortile,...).

Quando poi si procedette alla stima si suddivise la particella di coltura per classe di produttività (vigneto di I, vigneto di II,...).

Il rilevamento delle particelle e la rappresentazione in mappa sono stati così realizzati in tre diverse fasi:

- 1 - particella di possesso, in fase di delimitazione;
- 2 - particella di coltura/destinazione, in fase di rilevamento;
- 3 - particella di classe, in fase di stima.

Costruzione della mappa:

E' consistita nel riportare, in determinata scala, il rilievo del terreno in modo da ottenere una rappresentazione cartacea congrua con quella del posto.

La scala adoperata ossia il rapporto tra la misura del disegno e quella ricavata sul terreno, è stata principalmente 1 a 2000; sono state adottate anche scale 1 a 1000 (zone molto frazionate) e 1 a 4000 (zone di campagna).

Si tenga presente che scala 1 a 2000 significa che

1mm (letto sulla carta) = 2000 mm (sul terreno) ossia 2 m; quindi 0,5 mm=1 m ed ancora: 0,25 mm (letto sulla carta, cioè il segno della matita) = 0,5 m.

Non è dunque pretendibile, nelle comuni mappe catastali a scala 1 a 2000, riportare e leggere, con buona approssimazione, particolari topografici inferiori a 0,5 m.

La superficie della mappa catastale è sempre inferiore a quella del terreno perché il terreno vi è rappresentato proiettato orizzontalmente e non esistono le quote. Si dice che le mappe catastali sono mappe planimetriche ma vi

sono anche alcune zone del territorio le cui mappe sono state rappresentate in proiezione plano-altimetrica ossia mappe con riportate le curve di livello.

Operazioni estimative

Le operazioni estimative hanno portato alla determinazione, per ciascuna particella, delle tariffe di reddito dominicale e di reddito agrario.

Il reddito dominicale è la parte dominicale del reddito annuo medio ordinario per unità di superficie, al netto delle spese e perdite eventuale.

Il reddito agrario la somma dell'interesse del capitale di esercizio e del compenso al lavoro direttivo.

A parere del Messedaglia il reddito dominicale, di natura fondiaria, è il frutto della terra nel suo stato originario e quello del capitale di migliorìa stabilmente investito in esso quali le piantagioni, i fabbricati rurali, le strade, i fossi,... mentre il reddito agrario, di natura mobiliare, è il frutto del capitale di esercizio investito nell'azienda e del lavoro.

Prodotto fondiario = terra + capitale + lavoro

terra = terra originaria + capitale di migliorìa stabile

capitale = capitale di scorta viva e morta + capitale circolante

lavoro = manuale (contadino, ... impiegato,) + direttivo

Cooperano alla produzione:

per il fattore terra, il proprietario;

per il fattore capitale (+ lavoro direttivo), l'imprenditore agricolo o il coltivatore o il proprietario se gestisce in proprio i fondi;

per il fattore lavoro, il contadino, il fattore, l'amministratore, l'impiegato.

Il reddito globale dell'azienda va ripartito in tre porzioni che remunerano coloro che apportano i tre fattori:

il reddito dominicale rappresenta la parte del prodotto totale spettante al proprietario quale apportatore del capitale fondiario;

il reddito agrario che va all'imprenditore agricolo o coltivatore;

il reddito di lavoro che, come salario o come stipendio, va rispettivamente al lavoratore manuale ovvero a chi provveda all'amministrazione e alla sorveglianza dell'azienda.

Qualificazione:

E' consistita (art. 58 Regolamento 12/10/1933, n. 1539) nel distinguere i terreni di ciascun Comune secondo le loro qualità di coltura: seminativo, seminativo irriguo, seminativo arborato irriguo, prato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita, risaia stabile, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato, giardino, orto, orto irriguo, agrumeto, frutteto, uliveto, gelseto, colture speciali, castagneto da frutto, canneto, bosco di alto fusto, bosco ceduo, bosco misto, incolto produttivo, incolto sterile ed altre che si sono aggiunte quando se ne manifestava la necessità.

Classificazione:

E' (art. 60 Regolamento 12/10/1933, n. 1539) la suddivisione di ogni qualità in tante classi quanti sono stati i diversi gradi di produttività del terreno avuto riguardo alle condizioni fisiche ed economiche influenti sulla relativa rendita netta. Per ciascuna qualità e classe sono state individuate, in ogni Comune, le particelle-tipo scelte a rappresentare il merito medio dei terreni da comprendere in ciascuna classe.

Classamento:

Il classamento è stato effettuato al sopralluogo ed è consistito (art. 75 Regolamento 12/10/1933, n. 1539) nel verificare la qualità della singola particella catastale ed inserirla tra le classi stabilite in fase di classificazione eseguito l'opportuno confronto con le particelle-tipo.

Formazione delle tariffe:

Gli elementi presi a riferimento sono stati i prodotti, i prezzi, le spese e le eventuali deduzioni.

Le tariffe principali sono state ottenute elaborando prodotti, prezzi e spese (di produzione, di manutenzione dei fondi, di reintegrazione delle colture, di manutenzione dei fabbricati rurali, di amministrazione) da considerare comuni a tutte le particelle di una determinata classe; invece le tariffe deri-

5 - La pubblicazione del Catasto

vate prendono in considerazione soltanto una parte dei terreni di quella classe che sono gravate da spese particolari (di irrigazione, di canoni d'acqua, di fitto) e si ottengono apportando opportune deduzioni alle tariffe principali.

La formazione del nuovo catasto dei terreni è stata molto lunga, dal 1886 al 1956, e pertanto sono variati i periodi temporali di riferimento in cui considerare gli elementi estimativi ma alla fine il R.D. L. 4 aprile 1939, n. 589, ha precisato che i prezzi da applicare ai prodotti ed ai mezzi di produzione dovevano essere riferiti al triennio 1937-1939.

Riferimento all'azienda agraria:

Alla determinazione delle nuove tariffe si è giunti attraverso l'analisi economica di aziende agrarie e la ripartizione dei redditi, agrario e dominicale, tra le singole particelle costituenti l'azienda. Inoltre i prodotti agricoli sono stati considerati nello stato di trasformazione in cui vengono commerciati dall'azienda ossia il vino al posto dell'uva, l'olio al posto delle olive ...

Bilancio aziendale:

Alla produzione lorda vendibile (p.l.v.) devono detrarsi:

- i costi delle materie prime occorrenti per la coltivazione quali sementi, concimi, mangimi, antiparassitari, ...
- somme erogate per noleggio di attrezzature e macchine, ...
- spese annue medie di manutenzione e di assicurazione e le quote di ammortamento del capitale di scorta,
- compenso per lavoro manuale,
- compenso per lavoro direttivo, di sorveglianza e di amministrazione,
- interesse del capitale di esercizio, fisso e circolante per ottenere il Reddito Dominicale (R.D.).

Il Reddito Agrario (R.A.) è uguale agli interessi del capitale di esercizio più il compenso per il lavoro direttivo.

Deduzioni fuori tariffa:

Le tariffe d'estimo si determinano al lordo delle spese per opere permanenti di difesa, di bonifica e scolo, delle spese di irrigazione e delle diminuzioni di reddito dovute a servitù militari.

Ripartizione del reddito fra le particelle dell'azienda:

Per le aziende composte di un'unica qualità e classe i redditi unitari sono dati dal rapporto tra i redditi dell'azienda e la superficie. Il confronto tra i risultati ottenuti attraverso diverse aziende ha permesso l'eliminazione di quelle che presentavano forti scarti.

Per le aziende composte da diverse classi o da diverse qualità il procedimento è stato più complesso e si è basato sulla ripartizione per successive approssimazioni.

I dati catastali scaturiti dai lavori di formazione, misura e stima, sono stati pubblicati per dare la possibilità agli interessati di proporre gli eventuali reclami interessanti sia la parte geometrica che quella estimativa.

La pubblicazione avvenne in due fasi distinte: nella prima si pubblicarono le tariffe d'estimo con i prospetti di qualificazione e classificazione mentre, nella seconda, furono pubblicate i risultati delle altre operazioni catastali; in corrispondenza alle predette due fasi si distinguono due specie di reclami: quelli generali, che riguardano le tariffe d'estimo, la qualificazione e la classificazione, e sono riservate alla Commissioni censuarie; i reclami particolari, che competono ai possessori e riguardano il classamento, l'intestazione, la delimitazione e la misura dei rispettivi fondi.

La pubblicazione riguardante i dati dei singoli possessori viene eseguita con il deposito delle mappe e degli altri atti catastali nella sede del Comune, sotto la sorveglianza dei periti catastali e della Commissione censuaria comunale, e con l'assistenza del segretario della medesima.

La Commissione pubblica un manifesto con cui viene notificato agli interessati il luogo e le ore in cui le mappe e gli altri atti saranno esposti per sessanta giorni, invita i possessori ad esaminarli ed a presentare gli eventuali reclami nonché a denunciare tutte le variazioni che nel frattempo fossero

6 - L'attivazione del Catasto

intervenute posteriormente alle operazioni di classamento.

I reclami possono riguardare l'intestazione, ossia l'attribuzione e appartenenza dei rispettivi beni, la delimitazione, figura ed estensione, dei medesimi ed il classamento e le quote di ripartizione dell'estimo fra i compossessori di una stessa particella.

Una volta che viene chiusa la fase di pubblicazione, l'Ufficio tecnico del catasto esamina i reclami e le osservazioni, esegue le verifiche sopralluogo ed eventualmente introduce, nelle mappe e negli altri atti catastali, le variazioni topografiche, le divisioni di proprietà e le rettifiche richieste. Alle verifiche sopralluogo assiste un delegato della Commissione censuaria comunale.

Compiute le verifiche ed esaminati i reclami, il perito catastale comunica gli atti alla Commissione censuaria comunale affinché, nel termine perentorio di trenta giorni, decida in prima istanza e trasmetta gli atti con le sue decisioni, all'Ufficio tecnico del catasto. Le decisioni della Commissione censuaria sono portate a conoscenza degli interessati, mediante deposito alla sede del Comune.

Gli interessati, entro trenta giorni dall'avvenuto deposito, hanno facoltà di ricorrere in appello alla Commissione censuaria provinciale contro le decisioni della Commissione censuaria comunale.

La Commissione censuaria provinciale, entro trenta giorni successivi a quello in cui le sono state consegnate gli atti deve decidere in via definitiva sui reclami pervenuti, comunicare all'Ufficio tecnico del catasto le decisioni prese e restituirgli gli atti ricevuti.

Le decisioni prese in via definitiva dalla Commissione censuaria provinciale sopra ciascun reclamo, vengono comunicate agli interessati durante le operazioni di attivazione.

Chiusa la pubblicazione, l'Ufficio tecnico del catasto competente per territorio, provvede all'allestimento degli atti necessari per eseguire l'attivazione del catasto, e cioè:

- a) la mappa particellare;
- b) la tavola censuaria;
- c) gli estratti partitari.

Con un manifesto da pubblicarsi in ciascun comune, i possessori sono invitati: a domandare per iscritto la registrazione agli effetti del nuovo catasto, delle variazioni avvenute dopo la pubblicazione dei dati catastali, e di quelle che, avvenute anteriormente, non fossero state denunciate agli Uffici di pubblicazione;

a chiedere la correzione degli errori materiali di fatto, e cioè errori di conteggio, di scritturazione e simili, che si fossero riscontrati negli atti;

a prendere cognizione del giudizio pronunciato sui loro reclami dalla Commissione censuaria provinciale.

Appendice 3

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano: dall'impianto alla conservazione

ARGOMENTI

- 1 - Cenni storici
- 2 - Il cessato catasto urbano
- 3 - Il regio decreto - legge 15 aprile 1939, n. 652
- 4 - I lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano
- 5 - Il decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514
- 6 - La legge 4 novembre 1951, n. 1219
- 7 - Il testo unico delle leggi sulle imposte dirette
- 8 - La legge 28 febbraio 1960, n. 181
- 9 - L'entrata in vigore del nuovo catasto edilizio urbano
- 10 - Lineamenti del NCEU
- 11 - Oggetto dell'accertamento
- 12 - Immobili a destinazione ordinaria e speciale
- 13 - Accertamento
- 14 - Identificazione dell'unita' immobiliare
- 15 - L'intestazione delle unita' immobiliari
- 16 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo A
- 17 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo B
- 18 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo C
- 19 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo D ed E
- 20 - Verifica delle planimetrie
- 21 - Disegno della planimetria
- 22 - Il classamento

1 - Cenni storici

Come anticipato a proposito del Nuovo Catasto Terreni, nel 1864 si era cercato di suddividere l'imposta fondiaria da esigere (lire 110 milioni) tra i nove compartimenti catastali e, all'interno di essi, tra le province, i comuni ed i possessori (legge 15 luglio 1864, n. 1831 - Conguaglio provvisorio dell'imposta fondiaria).

L'ordinamento dell'imposta sui terreni seguì gli avvenimenti già descritti nella presentazione del Nuovo Catasto Terreni mentre l'imposta sui fabbricati fu subito regolata dalla legge 26 gennaio 1865, n. 2136, denominata appunto legge per l'unificazione dell'imposta sui fabbricati. Detta legge non poteva utilizzare il catasto fabbricati perché tale catasto non esisteva né poteva prevedersi, a breve, di affrontare l'onere per la sua formazione avendo il governo deciso di privilegiare la formazione del catasto terreni la cui durata, come si è visto, oltrepassò il ventennio.

La suddetta legge si basava sulla denuncia del possessore; la denuncia era controllata dall'agente di finanza e da una commissione comunale; nei casi di controversia interveniva una speciale Giunta provinciale presieduta dal prefetto.

L'imposta era proporzionale al reddito netto con aliquota uniforme da determinarsi con un'altra apposita legge.

Il reddito netto era stabilito apportando una detrazione fissa al reddito lordo; tale detrazione era di un terzo per gli opifici e di un quarto per ogni altro fabbricato o costruzione, per tenere conto delle spese di riparazione, di mantenimento, di ogni altra perdita eventuale.

Il reddito lordo era costituito dal reddito effettivo risultante dagli affitti in corso oppure dal reddito presunto corrispondente a quello ricavabile in via

d'affitto comparativamente ad altri fabbricati consimili.

Per la quantificazione delle aliquote delle detrazioni (un terzo per gli opifici oppure un quarto per gli altri fabbricati) la legge definiva gli opifici stabilendo *che saranno considerate come opifici le costruzioni specialmente destinate all'industria e munite di meccanismi ed apparecchi fissi. Sono pure considerati come opifici i ponti soggetti a pedaggio, ed ogni specie di costruzione galleggiante assicurata a punti fissi del suolo.*

La legge, inoltre, esentava dall'imposta:

- 1.** i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- 2.** i cimiteri con le loro dipendenze;
- 3.** i fabbricati demaniali dello stato, costituenti le fortificazioni e le loro dipendenze;
- 4.** le costruzioni rurali destinate esclusivamente all'abitazione dei coltivatori, o al ricovero del bestiame, o alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari, purché appartenenti allo stesso proprietario dei terreni cui servono.

Era altresì previsto che trascorsi cinque anni dalla sua attuazione, si dovesse procedere ad una revisione generale per determinare nuovamente il reddito netto dei fabbricati. Si potevano però eseguire le revisioni parziali entro i primi tre anni ogni qual volta, per cause straordinarie, il reddito lordo di un edificio aumentasse o diminuisse di un quarto. In qualunque periodo era consentita la revisione parziale se si dimostrava che il reddito lordo del fabbricato era diminuito o aumentato di un terzo.

La denuncia del reddito dei fabbricati doveva essere comprovata dalla copia delle scritture di locazione firmate dal locatore e dal conduttore oppure, in mancanza di queste, da una dichiarazione, sempre firmata dal locatore e dal conduttore, contenente la descrizione della costruzione locata e l'indicazione del canone.

La legge era certamente organica e regolava con poche e semplici norme una vasta materia tuttavia era basata sulle sincerità delle denunce e sulla capacità degli agenti di finanza di rettificare le denunce non veritiere.

Le disposizioni della legge 26 gennaio 1865, n. 2136, sono state applicate sostanzialmente fino al 1° gennaio 1960 quando entrarono in vigore da un lato il Testo unico delle leggi sulle imposte dirette, approvato con D.P.R. 29 gennaio 1958, n. 645, che in parte le abrogò e modificò, e subito dopo il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (1° gennaio 1962).

Successivamente alla legge 26 gennaio 1865, n. 2136, furono emanate altre disposizioni legislative.

Legge 11 agosto 1870, n. 5784, dispone la prima revisione generale ed esenta dall'imposta gli edifici che cessano di essere fruttiferi a causa di demolizione, incendio, rovina.

Legge 6 giugno 1877, n. 3684, ordina la seconda revisione generale e fornisce una più precisa definizione delle costruzioni rurali.

R.D. 24 agosto 1887, n. 4024 (Regolamento per l'imposta sui fabbricati), modificato con R.D. 3 agosto 1888, n. 5613 e con R.D. 29 dicembre 1889, n. 6569.

Legge 11 luglio 1889, n. 6214, dispone una nuova revisione generale.

D. Legislativo 9 settembre 1917, n. 1546, riordina le imposte dirette e modifica le aliquote di imposta.

R.D. 11 gennaio 1923, n. 148

estende ai territori annessi le imposte dirette vigenti nel Regno.

R.D. 30 dicembre 1923, n. 3069 ordina una rivalutazione generale del reddito dei fabbricati.

Si tratta di una rivalutazione automatica per coefficienti che tengono conto soltanto della data dell'accertamento o dell'ultima revisione. I coefficienti sono, a seconda dei vari casi, il 300 %, il 250 %, il 150 %, il 50%. E' facile intuire quali siano stati gli effetti sperequativi di tale provvedimento legislativo applicato a redditi già sperequati.

Con lo stesso decreto legge è variato anche il trattamento fiscale dei fabbricati e delle costruzioni costituenti opifici industriali il cui reddito viene assog-

2 - Il cessato catasto urbano

gettato ad imposta di ricchezza mobile quale parte del complessivo reddito derivante dall'industria esercitata dall'opificio; disposizione di cui si deve riconoscere l'opportunità e fondatezza dato che sotto il profilo economico il reddito del fabbricato non può ragionevolmente essere ritenuto distinto dal reddito complessivo dell'industria che nel fabbricato viene esercitata.

Tornando all'elencazione delle leggi sull'imposta fabbricati ricordiamo il R.D.L. 12 agosto 1927, n. 1463, recante sgravi ed agevolazioni varie in materia di imposte dirette e di tasse sugli affari che riduce del 25% l'imposta sui fabbricati. Riteniamo utile dare un cenno sommario sull'ordinamento del cessato catasto urbano.

Fin dall'emanazione della legge del 1865 si era sentita la mancanza di un efficiente censimento dei fabbricati, di un catasto ossia che desse un'informazione attendibile della consistenza e del reddito dei fabbricati stessi.

Anche per i fabbricati, come per i terreni, esistevano, catasti antichi sui quali alcuni degli stati basavano l'imposta, oppure censimenti delle rendite; ma, per la diversità dei criteri a cui essi si ispiravano, non fornivano certo un mezzo idoneo di controllo delle dichiarazioni presentate dai proprietari in obbedienza alle disposizioni della legge per l'unificazione dell'imposta sui fabbricati.

Per rendere tali catasti aggiornati all'attualità, con la legge 11 agosto 1870, n. 5784, (legge sulle volture catastali), si obbligarono i proprietari e possessori di beni immobili ad eseguire la voltura a proprio nome dei fondi che non fossero ad essi regolarmente intestati nei rispettivi catasti e a denunciare le mutazioni di proprietà o possesso che offrirono materia di nuove volture.

Tale provvedimento ebbe esito insoddisfacente e l'anno successivo, con R.D. 5 giugno 1871, n. 267, venne approvato il Regolamento per la formazione del Catasto dei fabbricati fondato sui seguenti principi.

1. Formazione del Catasto per Comune, - oppure per Sezione nel caso di comuni con popolazione superiore a 60.000 abitanti - a cura degli agenti delle imposte, in base alle risultanze della revisione ordinata dalle leggi 26 gennaio 1865, n. 2156 e 11 agosto 1870, n. 5784;
2. Contenuto:
 - a. descrizione delle costruzioni stabili e delle proprietà non costruite che ne fanno parte integrante o accessoria;
 - b. indicazione dei redditi;
 - c. riferimento ai precedenti catasti;
 - d. intestazione dei proprietari o possessori.
3. Atti:
 - a. le tavole censuarie;
 - b. il registro delle partite;
 - c. la matricola dei possessori.

Le tavole censuarie dovevano costituire l'inventario generale dei fabbricati esistenti nel comune ed erano distinte in **tavole d'impianto**, per l'attivazione del catasto, e in **tavole di supplemento** per la registrazione delle successive variazioni.

Prescrive l'art. 11:

"Di fronte al numero progressivo di ciascun fabbricato, se ne indicherà la posizione e pei fabbricati isolati in campagna, la denominazione, o, in difetto, quello dei possessori, il numero civico se vi sia, la natura o la destinazione del fabbricato medesimo e dei suoi accessori, la quantità dei piani e dei vani, gli altri dati coi quali era rappresentato nel catasto precedente, e il reddito definitivo".

Nel registro delle partite ciascuna partita è costituita dall'intestazione catastale e della descrizione dei fabbricati e accessori appartenenti all'intestazione medesima.

L'art. 16 precisa:

" La descrizione dei fabbricati e dei loro accessori sarà fatta mediante la riproduzione dei relativi dati risultanti dalle tavole censuarie. I fabbricati rurali non saranno compresi nel registro delle partite".

3 - Il regio decreto - legge 15 aprile 1939, n. 652

E l'art. 18:

"Le partite che vengano ad aprirsi nel registro devono essere collegate, mediante i successivi riferimenti, alle corrispondenti partite che esistono nel catasto precedente".

La matricola dei possessori era ricavata dal registro delle partite con "l'iscrizione secondo l'ordine alfabetico di tutte le persone che figuravano intestate nel registro delle partite medesimo, con riferimento al numero delle partite corrispondenti e con l'indicazione della professione o condizione e della residenza o sede del possessore o del rappresentante o amministratore, quando vi sia". Si osservi che nessuna norma specificava il conteggio della consistenza né definiva il vano e che i redditi utilizzavano le risultanze delle precedenti revisioni della cui rispondenza alla realtà e perequazione vi erano serie ragioni di dubitare.

Alla conservazione del catasto urbano fu provveduto prima in base alle norme del R.D. 4 luglio 1897, n. 276, che approvava il Testo unico delle disposizioni legislative sulla conservazione dei catasti dei terreni e dei fabbricati.

Con legge 7 luglio 1901, n. 321, venivano poi emanati provvedimenti per l'attivazione del nuovo catasto dei terreni e per l'esecuzione delle relative volture catastali, taluni dei quali destinati ad acquistare fondamentale importanza anche ai fini del catasto urbano.

Invero la legge 9 luglio 1905, n. 395, contenente provvedimenti per la conservazione del catasto urbano e di quelli antichi dei terreni, estendeva al catasto urbano alcune delle disposizioni della citata legge 7 luglio 1901, n. 321, delle quali citiamo come particolarmente importante quella dell'art. 3, che suona:

"Negli atti pubblici, negli atti giudiziari e nelle scritture private autenticate, che contengono trasferimenti di beni immobili, questi dovranno essere descritti con i dati con cui sono riportati in catasto. In luogo di tali indicazioni potrà essere allegato agli atti un certificato catastale da rilasciarsi ai sensi dell'art. 6. A coloro che non osservassero le disposizioni del comma precedente, saranno applicate le sanzioni stabilite dalla legge sul notariato (25 maggio 1879, n. 4900, testo unico)".

Con l'anzidetta legge n. 395 il Governo veniva autorizzato ad emanare le disposizioni occorrenti per assicurare la conservazione dei catasti, cioè il regolamento che venne approvato con R.D. 24 marzo 1907, n. 237.

Da quanto esposto nelle pagine precedenti appare evidente che l'imposta sui fabbricati non poggiava su basi soddisfacenti. I punti deboli erano:

1. sistema di accertamento della materia imponibile difettoso e incompleto;
2. commisurazione dell'imposta ad un reddito imponibile proporzionale al reddito lordo dei fabbricati;
3. irregolarità e incompletezza dell'aggiornamento dei redditi;
4. incerti elementi di identificazione;
5. consistenze espresse in vani senza una precisa definizione di tale unità di misura;
6. redditi imponibili rilevati in occasioni diverse senza una metodologia ben definita.

Le inevitabili sperequazioni iniziali erano destinate a crescere fino a diventare molto pesanti con le successive revisioni generali e parziali tuttavia erano tollerate perché i redditi iscritti in catasto non riflettevano la situazione reale ed i redditi effettivi.

La rivalutazione automatica del 1923 aggravò le discrepanze perché gli scaglioni previsti erano ancorati a date di accertamento che non rispecchiavano la realtà economica dei beni e soprattutto i valori erano influenzati dalla maggiore o minore diligenza degli uffici accertatori, dalla buona o cattiva fede del contribuente, dalla data di nascita dei fabbricati e così via.

Il problema venne affrontato e risolto con il R.D.L 13 aprile 1939, n. 652 riguardante appunto l'accertamento generale degli immobili urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano. Si trattava di un provvedimento innovatore che produsse anche malconten-

4 - I lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano

to per le incombenze imposte al cittadini possessori di fabbricati quali la presentazione in tempi brevi di una dichiarazione circostanziata per ciascuna unità immobiliare e di una planimetria della stessa debitamente firmata da un tecnico abilitato.

La grande novità di tale provvedimento prevedeva la formazione di un catasto per categorie, classi e tariffe simile a quello in corso di formazione per i terreni.

Il R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, fu convertito, con lievi modificazioni, nella legge 11 agosto 1939, n. 1249, e all'Amministrazione del Catasto e dei SS.TT.EE. cui fu demandato il compito di provvedere alle operazioni necessarie.

Dopo poco più di tre anni dall'inizio, erano quasi completamente eseguite le operazioni di qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe e, in gran parte, quelle di accertamento e classamento, malgrado le enormi difficoltà connesse con lo stato di guerra.

Alla fine del conflitto, tuttavia, non soltanto moltissime case erano distrutte ma anche una notevole parte del lavoro compiuto era andata perduta e distrutta.

5 - Il decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514. Regolamento

Venne dunque emanato il decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 che fissava l'epoca censuaria, vale a dire il periodo di riferimento degli elementi economici da assumere per la determinazione delle tariffe, nel triennio 1937-39. Questa scelta fu fatta allo scopo di non disperdere una parte del lavoro compiuto prima, durante e dopo la guerra e per ancorare le tariffe ad un periodo di stabilità economica.

Tuttavia l'inflazione in atto ed il blocco delle locazioni evidenziavano che le condizioni economiche del periodo anzidetto erano state profondamente variate dalla guerra e pertanto, al momento dell'entrata in vigore del nuovo Catasto, le tariffe formate con quel riferimento non avrebbero avuto certamente alcun pratico significato.

A tal fine l'art. 23 della legge veniva modificato in modo che:

"La rendita catastale calcolata ai sensi dei precedenti articoli per ciascuna unità immobiliare, costituisce la base per la determinazione, *nei modi che saranno stabiliti per legge*, del reddito imponibile soggetto all'imposta e alle sovrimposte".

Così il problema dell'adeguamento delle tariffe alla nuova situazione economica era rinviato al momento in cui il nuovo catasto sarebbe entrato in vigore, in considerazione della circostanza che la situazione economica era, al momento dell'emanazione della legge.

Intanto il Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, in aderenza ad un dettato della legge istitutiva, era stato perfezionato e pubblicato alla fine dell'anno successivo (D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142).

6 - La legge 4 novembre 1951, n. 1219

Questa legge si proponeva di adeguare l'imposta alle concrete capacità di reddito dei fabbricati perseguendo lo scopo con una nuova norma per la determinazione del reddito imponibile, più consona alla situazione sopra illustrata.

Nei confronti di esso la legge stabilisce anzitutto una netta differenziazione fra fabbricati costruiti prima e dopo la data (29 maggio 1946) di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, dalla quale hanno cominciato ad avere applicazione le disposizioni agevolative a favore delle nuove costruzioni.

"Fino a quando non sia entrato in vigore il nuovo catasto edilizio urbano, di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni, il reddito imponibile dei fabbricati è determinato secondo le seguenti disposizioni:

a) per i fabbricati costruiti dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, (29 maggio 1946) si detrae dal reddito lordo una quota pari ad un quarto del reddito stesso.

La medesima norma vale anche per i fabbricati distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici e ricostruiti, dopo la data suindicata, a cura diretta del proprietario:

b) per i fabbricati costruiti ed utilizzati secondo la loro destinazione prima della data indicata nella precedente lettera a), si detrae dal reddito lordo, ridotto di un quarto, una somma pari a quattro volte e mezzo il reddito imponibile accertato, per l'anno 1938, ai fini delle imposte dirette. Ove si tratti di fabbricati costruiti dopo il 31 dicembre 1938, il reddito imponibile relativo all'anno 1938 è valutato comparativamente alla pigione dei fabbricati già esistenti nell'anno suddetto, posti in analoghe condizioni, nello stesso Comune.

7 - Il testo unico delle leggi sulle imposte dirette

Con decreto del Presidente della Repubblica 29 gennaio 1958, n. 645, veniva approvato il Testo Unico delle leggi sulle imposte dirette con il quale si provvedeva ad un organico riordino della materia.

Con l'art. 72 non si fa più distinzione fra opifici, immobili a destinazione commerciale e immobili a destinazione industriale, ma tutti vengono indicati come *"costruzioni destinate specificamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione"* le quali *"non sono assoggettate all'imposta, con le loro pertinenze, se il possessore esercita direttamente l'attività cui la costruzione è destinata"*, perché sono assoggettate ad imposta di ricchezza mobile quale elemento del complessivo reddito di categoria B alla cui produzione concorrono.

Con gli artt. 74 e 75 vengono definiti il reddito lordo e il reddito netto dei fabbricati con un ritorno completo ai concetti della legge organica 26 gennaio 1865 e quindi con il ripristino della detrazione fissa nella misura di un quarto e di un terzo del reddito lordo rispettivamente per i fabbricati ordinari e per quelli definiti dall'art. 72, *"a titolo di manutenzione, di riparazione e di qualsiasi altra spesa o perdita"* per la determinazione del reddito netto, assoggettabile all'imposta.

8 - La legge 28 febbraio 1960, n. 181

Era intanto giunto il tempo di utilizzare il nuovo Catasto edilizio urbano praticamente ultimato.

Una considerevole parte dei fabbricati urbani era soggetta al blocco delle locazioni in modo che il mercato edilizio risultava suddiviso in due settori completamente diversi caratterizzati da livelli di fitti differenti anche a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si pervenne così alla decisione di rivalutare le rendite catastali con l'applicazione di opportuni coefficienti di aggiornamento.

La legge 23 febbraio 1960, n. 131, riguardante l'applicazione dell'imposta fabbricati sulla base delle rendite del nuovo Catasto edilizio urbano stabilisce all'art. 1 che a partire dalla data di entrata in vigore del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e per tutta la durata del regime di blocco dei fitti il reddito imponibile delle unità immobiliari urbane sarà determinato applicando alle rendite catastali definite con riferimento agli elementi economici del triennio 1937/39 i coefficienti stabiliti ogni anno, per le singole categorie, dal Ministro delle Finanze, sentita la Commissione censuaria centrale.

9 - L'entrata in vigore del nuovo catasto edilizio urbano

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano entrava in vigore in forza del d.m. 4 dicembre 1961 (pubblicato nella G.U. n. 319 del 27 dicembre 1961) con effetto dal 1° gennaio 1962.

10 - Lineamenti del NCEU

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano nasce con il D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249, che reca il titolo: Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano.

Se ne riassumono i criteri fondamentali

a) L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare; l'unità immobiliare urbana è ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e atta a produrre un reddito proprio.

11 - Oggetto dell'accertamento

b) Le unità immobiliari di ciascun comune o porzione di comune sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi; e per ciascuna categoria e classe viene determinata la relativa tariffa la quale esprime in moneta legale la rendita catastale dell'unità di consistenza.

c) La rendita catastale è la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, e al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie.

d) La detrazione delle spese e perdite eventuali è stabilita con una percentuale per ogni classe di ciascuna categoria.

Da quanto prima asserito deriva che l'oggetto dell'accertamento è l'unità immobiliare urbana, e che le unità immobiliari si considerano appartenenti a determinate categorie e classi.

Inoltre non si calcola il reddito individuale di ciascuna unità ma quello ad essa attribuibile in quanto appartenente ad una determinata categoria e classe.

La legge istitutiva del NCEU dispone, all'art. 1. l'esecuzione a cura dello stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico, allo scopo di:

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

L'art. 4, dichiara che si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali, e che sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo.

L'art. 38 del Regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, numero 1142 specifica che sono soggetti all'accertamento tutti i fabbricati e le costruzioni stabili definite all'art. 4 della legge. Sono esclusi dall'accertamento: a) i fabbricati rurali; b) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929.

Si sottolinea che devono essere esclusi dall'accertamento i fabbricati di proprietà della Santa Sede ed fabbricati rurali.

12 - Immobili a destinazione ordinaria e speciale

I fabbricati da censire al NCEU si distinguono in: *immobili a destinazione ordinaria e immobili a destinazione speciale e particolare*.

Le classi e tariffe per la determinazione della rendita catastale sono applicabili soltanto agli immobili del primo raggruppamento.

Per gli immobili speciali, si dispone invece che:

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

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

Da quanto sopraddetto la rendita catastale è determinata in maniera diversa secondo che le unità immobiliari urbane facciano parte degli immobili a destinazione ordinaria oppure degli immobili a destinazione speciale e particolare, e cioè, con procedimento indiretto nel primo caso e con procedimento diretto nel secondo.

Riassumendo:

1. immobili a destinazione ordinaria: **gruppo A**
gruppo B
gruppo C
2. immobili a destinazione speciale: **gruppo D**
3. immobili a destinazione particolare: **gruppo E**

13 - Accertamento

Ai fini dell'accertamento costituisce unità immobiliare ogni parte di immobile, intero immobile o complesso di immobili che, nello stato in cui si trova, è d. i per se stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

L'accertamento comprende le seguenti operazioni:

- a. individuazione della porzione d'immobile, intero immobile o complesso d'immobili da accertarsi distintamente ai sensi del paragrafo precedente (unità immobiliare);
- b. determinazione dei dati di identificazione topografica;
- c. determinazione della ditta;
- d. determinazione della consistenza effettiva e computo della consistenza catastale;
- e. verifica della planimetria.

Per riconoscere che una parte d'immobile, intero immobile o complesso di immobili costituisce unità immobiliare indipendente si deve aver riguardo essenzialmente al requisito della sua utilizzabilità autonoma secondo l'uso locale. Si deve anche tener conto - attribuendogli notevole valore indicativo - dello stato di fatto cioè dell'esistenza in atto di un reddito concreto proprio.

La consistenza di una immobiliare può comprendere parti di fabbricati (es. appartamenti, botteghe, ecc.), un intero fabbricato (es. conventi, caserme, ecc.) od anche più fabbricati (es. più edifici costituenti un'unica azienda); non può comprendere però parti da intestare a ditte diverse. Neppure può comprendere parti rurali.

Le parti di fabbricato costituenti una unica unità immobiliare possono essere non contigue; qualora però le dette parti siano ubicate in distinti fabbricati, occorre attentamente vagliare se non costituiscano invece distinte unità immobiliari.

14 - Identificazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si identifica con i dati di ubicazione e con il riferimento alla mappa.

I dati di ubicazione sono:

- a) via (o vicolo, calle, piazza, ecc.) dalla quale si accede alla unità immobiliare, ovvero località ove essa è situata (frazione, borgata, villaggio, casale, contrada, ecc.);
- b) numero civico del suo ingresso da strada;
- c) scala, segnando la parola "unica" se dall'ingresso da strada dell'unità immobiliare parte una sola scala, segnando invece la lettera (A, B, C, ...) o il numero (I, II, III, ...), che distingue la scala attraverso alla quale si accede all'unità immobiliare, quando dal suo ingresso da strada partono più scale;
- d) piani, indicando o l'unico piano della costruzione al quale trovasi l'unità immobiliare o tutti i differenti piani nei quali essa è ripartita.

I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da strada (eventualmente da corte, da giardino) che si usa per accedere all'unità immobiliare. Si denomina quindi piano terreno il piano dove è posto l'ingresso stesso.

I piani sottostanti al piano terreno si chiamano successivamente: piano primo, piano secondo, ecc.

I piani sottostanti al piano terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso: primo piano sottostrada, secondo piano sottostrada.

Si considera posizione a pianterreno anche la posizione dei locali che hanno il pavimento fino ad un metro più basso o più alto del livello della strada (o della corte, o del giardino) di accesso.

Per le indicazioni dei piani si devono adottare i seguenti simboli:

- p. t. (piano terreno);
- p. I (piano primo sovrastante al piano terreno);
- p. II (piano secondo sovrastante al piano terreno);
- p. III (piano terzo sovrastante al piano terreno);
- ecc.
- I p. sottostrada (piano primo sottostante al piano terreno);
- I I p. sottostrada (piano secondo sottostante al piano terreno);
- ecc.

15 - L'intestazione delle unità immobiliari

e) numeri interni, indicando il numero o i numeri che distinguono la unità immobiliare accertata o le diverse porzioni di essa.

Il riferimento alla mappa si fa attribuendo alle unità immobiliari i numeri principali -ovvero i numeri principali e subalterni - secondo le norme della Istruzione I.

Le unità immobiliari devono intestarsi alle ditte che ne hanno il possesso all'atto dell'accertamento.

La ditta è costituita dalla persona del proprietario o del possessore, nonché dalla persona che gode di diritti reali sull'unità immobiliare.

Essa deve contenere la individuale designazione di tutte le persone fisiche e giuridiche che hanno sull'unità immobiliare titolo di proprietà o condominio avvero diritto reale di godimento.

La designazione delle persone fisiche si fa con il loro cognome nome e paternità. La designazione delle persone giuridiche si fa a mezzo della denominazione dell'Ente. L'intestazione delle unità immobiliari urbane in possesso contestato si fa al possessore di fatto con annotamento della persona che ha elevata contestazione e con riserva delle variazioni conseguenti alla legale risoluzione della controversia.

16 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo A

La consistenza effettiva dell'unità immobiliare si determina mediante visita diretta di tutti i locali che la compongono e dei suoli che di essa fanno parte nonché dei locali e delle aree e dei suoli che sono in uso alla stessa unità immobiliare ed a altre.

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il vano utile.

Si considera come vano utile lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi è stato stabilito come normale.

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);
- b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio od al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
- c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero);
- d) dipendenze, e cioè:
 - 1) aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);
 - 2) locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, serre);
 - 3) locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

La consistenza catastale in vani utili si ottiene:

- 1) conteggiando separatamente e sommando:
 - a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;
 - b) come vano utile, la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta, se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;
 - c) come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati - la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;

d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio complementare esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per 1/3 di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per 1/4 di vano utile;

2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;

3) arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

17 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

- 1) determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete;
- 2) apportando ad essa un'aggiunta o detrazione, nei limiti del 10% quando si verificano le circostanze di cui al punto 2) del paragrafo precedente;
- 3) arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

18 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato, e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti - principali ed accessori - che costituiscono l'unità immobiliare.

Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

1) Sommando:

- a) la superficie utile degli ambienti principali;
- b) la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;

2) apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione - nei limiti ammessi - sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito;

3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2) al risultato del conteggio indicato al punto 1), sono del 10 % per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C/1 per la quale sono del 20%.

19 - Il calcolo della consistenza per le categorie del gruppo D ed E

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi D ed E non si fa luogo a computo di consistenza catastale.

20 - Verifica delle planimetrie

Le planimetrie si verificheranno con semplice esame a vista escludendo qualsiasi misura e si deciderà la loro accettabilità se corrispondono allo stato di fatto delle unità immobiliari rappresentate e se la esecuzione del disegno ed il tipo di carta usato sono conformi alle prescrizioni.

Se la planimetria non è accettabile si annoterà una delle seguenti diciture:

- 1) non rispondente allo stato di fatto;

21 - Disegno della planimetria

- 2) da suddividere in ... unità immobiliari;
- 3) disegno imperfetto;
- 4) carta non ammessa.

In nessun caso durante l'operazione di accertamento si apporteranno correzioni od aggiunte al disegno delle planimetrie. Nemmeno si eseguiranno schizzi planimetrici per il caso di planimetrie mancanti.

- deve essere correttamente ed accuratamente disegnata ad inchiostro di china nella scala di 1:200 (salvo le eccezioni ammesse);
- deve essere tracciata su fogli di carta trasparente millimetrata messi in vendita dall'Amministrazione;
- deve rappresentare la sezione di tutti i muri perimetrali ed interni dell'unità immobiliare, nonché le porte di accesso, tutte le porte interne e gli altri vani di passaggio e tutte le finestre e gli altri vani di luce;
- deve contenere l'indicazione dei confini con le private proprietà (a mezzo del nome dei proprietari) e con le aree pubbliche (a mezzo della denominazione stradale).

Sulla planimetria deve essere indicato l'orientamento del foglio a mezzo di freccia rivolta verso il nord, tracciata esternamente al disegno.

Sulla planimetria deve segnarsi l'altezza media, in metri e frazioni fino a 5 cm., dei vani, misurata da pavimento a soffitto. Questa indicazione potrà essere segnata una volta soltanto, se l'altezza non cambia da vano a vano. Nell'interno del disegno in corrispondenza del vano destinato a cucina, deve apporsi la parola cucina ed, in corrispondenza di ciascun vano accessorio, la denominazione che ne spiega l'uso: bagno, ripostiglio, cantina.

La planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto della unità immobiliare.

Le varie parti componenti la unità immobiliare denunciata, anche se sono situate su piani diversi, si possono disegnare, opportunamente distinte e con le indicazioni di confine, su di un unico foglio.

Quando l'operatore abbia dovuto eseguire misure sopraluogo per il computo della consistenza di unità immobiliari delle categorie dei gruppi B e C, prenderà nota delle misure stesse sulle corrispondenti planimetrie.

22 - Il classamento

Il classamento consiste nell'assegnare ciascuna unità immobiliare urbana accertata alla categoria e alla classe cui essa appartiene.

Per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E il classamento è limitato alla sola assegnazione alla categoria.

Le unità immobiliari devono essere classate in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all'atto del classamento.

Il classamento si effettua determinando sopralluogo dapprima la categoria dell'unità immobiliare da classare, in base alla destinazione propria di essa - risultante, oltre che dal suo uso attuale, dalle sue caratteristiche costruttive - assegnandola quindi (a seguito di opportuni raffronti con le unità tipo della categoria) nella classe - fra quelle prestabilite nel prospetto delle categorie e classi - che include l'unità tipo della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni e complessivamente quindi capacità di reddito unitario.

Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare.

Pertanto, nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Per l'assegnazione alla classe si avrà riguardo principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria: le une e le altre in quanto influenzino il reddito.

Appendice 4

Elenco della normativa catastale

ARGOMENTI

- 1 - Elenco di leggi e decreti sul catasto italiano**
- 2 - Elenco di istruzioni ministeriali e circolari sul catasto terreni**
- 3 - Elenco di istruzioni ministeriali e circolari sul catasto urbano**
- 4 - Elenco di leggi e decreti sul libro fondiario**

1 - Elenco di leggi e decreti sul catasto italiano

- L. 26 gennaio 1865, n. 2136**
Unificazione dell'imposta sui fabbricati.
- L. 1° marzo 1886, n. 3682**
Legge sulla perequazione fondiaria.
- L. 20 giugno 1889, n. 6130**
- L. 11 luglio 1889, n. 6214**
Revisione generale dei redditi dei fabbricati.
- L. 21 gennaio 1897, n. 23**
- L. 7 luglio 1901, n. 321**
- L. 11 giugno 1922, n. 778**
- R.D.L. 16 dicembre 1922, n. 1717** (G.U. 9.1.1922 n. 6)
Disposizioni per la revisione del classamento dei terreni agli effetti del Nuovo Catasto.
- R.D.L. 7 gennaio 1923 n. 17** (G.U. 18.1.1923 n. 14)
Disposizioni per la revisione generale degli estimi catastali.
- R.D.L. 11 marzo 1923, n. 637**
- R.D.L. 14 giugno 1923, n. 1276**
- L. 5 gennaio 1928, n. 135**
- L. 21 giugno 1928, n. 1773**
- L. 11 luglio 1929, n. 1260**
- R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572** (G.U. 7.1.1932 n. 4)
Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto.
- R.D. 12 ottobre 1933, n. 1539**
Approvazione del Regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative concernenti il nuovo catasto (emanato per l'esecuzione del Testo Unico delle leggi sul Nuovo Catasto dei Terreni T.U. 8 ottobre 1934, n. 1572).
- R.D.L. 21 gennaio 1935, n. 29**
Provvedimenti in materia di estimi e di imponibili catastali (convertito in L. 17 maggio 1935, n. 1041).
- R.D.L. 10 maggio 1938, n. 664**
Semplificazione della procedura per la conservazione del nuovo catasto e aggiornamento delle disposizioni vigenti (convertito in L. 5 gennaio 1939, n.9).
- R.D. 8 dicembre 1938, n. 2153**
Approvazione del Regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni.
- R.D.L. 4 aprile 1939, n. 589** (G.U. 22.4.1939 n. 96)
Revisione generale degli estimi dei terreni - seconda revisione.
- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652** (G.U. 6 maggio 1939 n. 108)
Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano (convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 G.U. 4 settembre 1939 n. 206).
- L. 29 giugno 1939, n. 976** (G.U. 15.7.1939 n. 164)
Conversione in legge, con modificazioni, del R.D.L. 4 aprile 1939.

L. 17 agosto 1941, n. 1043

Modificazioni al testo unico 8 ottobre 1931, n. 1572, delle leggi sul nuovo catasto dei terreni e agevolazioni tributarie per i trasferimenti di piccole proprietà rustiche e urbane.

L. 8 marzo 1943, n. 153

Costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie.

D.L.vo luogotenenziale 7 febbraio 1946, n. 30

Rivalutazione degli estimi catastali dei terreni e del reddito agrario.

D.L.vo del Capo provvisorio dello Stato 31 ottobre 1946, n. 364

Rivalutazione degli estimi catastali dei terreni e del reddito agrario.

D.M. 11 febbraio 1947

Contribuzioni dei privati per operazioni eseguite nel loro interesse dagli uffici dipendenti dell'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali.

D. L.vo del Capo provvisorio dello Stato 12 maggio 1947, n. 356

Rivalutazione degli estimi catastali dei terreni e del reddito agrario.

D.L.vo 8 aprile 1948, n. 514

Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie.

D.M. 1° marzo 1949

Istruzione XIV per la conservazione del nuovo Catasto (modificata).

L. 26 agosto 1949, n. 702

Esecuzione delle volture sugli antichi catasti.

DPR 1° dicembre 1949, n. 1142 (G.U. 4 marzo 1950 n. 53)

Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

DPR 29 gennaio 1958, n. 645

Testo unico delle leggi sulle imposte dirette.

L. 23 febbraio 1960, n. 131

Applicazione dell'imposta fabbricati sulla base delle rendite del nuovo catasto edilizio urbano.

D.M. 4 dicembre 1961 (G.U. 27 dicembre 1961 n. 319)

Entrata in vigore del nuovo catasto edilizio urbano a partire dal 1° gennaio 1962.

D.M. 19 febbraio 1962 (G.U. 20 aprile 1962 n. 104)

Coefficienti di aggiornamento al 1962 delle rendite del nuovo catasto edilizio urbano, stabiliti a norma dell'art. 1 della legge 23 febbraio 1960, n. 131.

L. 29 dicembre 1962, n. 1744

Nuove disposizioni per l'applicazione delle leggi di registro, dell'imposta generale sull'entrata e del bollo ai contratti di locazione dei beni immobili urbani.

D.M. 24 aprile 1963

Coefficienti di aggiornamento al 1963 delle rendite del nuovo catasto edilizio urbano, stabiliti a norma dell'art. 1 della legge 23 febbraio 1960, n. 131.

D.M. 15 aprile 1964 (G.U. 9 settembre 1964 n. 221)

Coefficienti di aggiornamento al 1964 delle rendite del nuovo catasto.

L. 21 ottobre 1964, n. 1013

Istituzione di una imposta speciale sul reddito dei fabbricati di lusso.

D.M. 9 agosto 1965 (G.U. 20 settembre 1964 n. 236)

Coefficienti di aggiornamento al 1965 delle rendite del nuovo catasto.

D.M. 30 dicembre 1965

Modifica del paragrafo n. 231 dell'Istruzione per la conservazione del nuovo catasto terreni.

D.M. 4 ottobre 1966 (G.U. 10 dicembre 1966 n. 310)

Coefficienti di aggiornamento al 1966 delle rendite del nuovo catasto.

D.M. 28 ottobre 1965

Entrata in vigore del nuovo catasto edilizio urbano nella provincia di Trieste.

D.M. 18 maggio 1966

Modifica del paragrafo 66 dell'Istruzione per la conservazione del catasto terreni.

D.M. 8 novembre 1967 (G.U. 13 dicembre 1967 n. 319)

Coefficienti di aggiornamento al 1965 delle rendite del nuovo catasto.
D.M. 22 novembre 1968 (G.U. 4 dicembre 1968 n. 308)

Coefficienti di aggiornamento al 1968 delle rendite del nuovo catasto.
L. 1° ottobre 1969, n. 679 (G.U. 20 ottobre 1969 n. 266)

Semplificazione delle procedure catastali (G.U. 20 ottobre 1969 n. 266).
D.M. 5 novembre 1969 (G.U. 26 novembre 1969 n. 298)

Approvazione della Istruzione provvisoria per l'attuazione della legge 1° ottobre 1969, n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali.
D.M. 26 novembre 1969 (G.U. 5 dicembre 1969 n. 307)

Coefficienti di aggiornamento al 1969 delle rendite del nuovo catasto
D.M. 20 luglio 1970 (G.U. 20 agosto 1970 n. 209)

Approvazione dell'istruzione provvisoria concernente la attuazione di talune disposizioni contenute nell'art. 10 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, a complemento di quelle approvate con decreto ministeriale 5 novembre 1969, in materia di catasto dei terreni.
DPR 26 ottobre 1972, n. 636 (G.U. 11.11.1972 s. ord. N. 2 al n. 292)

Revisione della disciplina del contenzioso tributario. Testo coordinato con le successive disposizioni.
DPR 26 ottobre 1972, n. 648 (G.U. 11. 11. 1972 s. ord. al n. 292)

Riordinamento dei fondi di previdenza e armonizzazione delle tabelle dei tributi speciali.
DPR 26 ottobre 1972, n. 650 (G.U. 11.11.1972 s. ord. N. 5 al n. 292)

Perfezionamento e revisione del sistema catastale.
D.M. 10 settembre 1973

Coefficienti di aggiornamento al 1973 delle rendite del nuovo catasto edilizio urbano.
DPR 29 settembre 1973, n. 604 (G.U. 16.10.1973 s. o. n. 2 al n. 268)

Revisione degli estimi e del classamento del Catasto terreni e del nuovo Catasto edilizio urbano.
D.L. 6 luglio 1974, n. 259

Modifiche alla disciplina delle imposte sul reddito e imposizione sulle case di abitazione.
D.M. 22 ottobre 1974

Coefficiente di aggiornamento dei redditi agrari ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi per il biennio 1974-1975.
DPR 1° agosto 1978, n. 511 (G.U. 6 settembre 1978 n. 249)

Istituzione del centro informativo della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali.
D.P.R. 13 dicembre 1979 (G.U. 18.2.1980 n. 47)

Revisione generale degli estimi dei terreni - terza revisione.
DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (G.U. 22.12.1986)

Testo unico delle imposte sui redditi aggiornato e coordinato con il D.L. 2 marzo 1989 n. 69, convertito con modificazioni nella legge 27 aprile 1989, n. 154.
D.L. 14 marzo 1988, n. 70 (G.U. 14.3.1988 n. 61)

Convertito con modificazioni nella legge 13.5.1988 n. 154.
Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani.
L. 30 dicembre 1989, n. 427 (G.U. 13 gennaio 1989 n. 10)

Disposizioni per il finanziamento di interventi straordinari per l'aggiornamento del catasto edilizio urbano e del catasto terreni.
D.M. 20 gennaio 1990 (G.U. 7.2.1990 n. 31)

Revisione generale degli estimi del Catasto terreni - quarta revisione.
D.M. 20 gennaio 1990 (G.U. 7.2.1990 n. 31)

Revisione generale degli estimi del Catasto edilizio urbano.
L. 26 giugno 1990, n. 165 (di convers. del D.L. 27 aprile 1990, n. 90)

Disposizioni in materia di determinazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi, di rimborsi dell'imposta sul valore aggiunto e di contenzioso tributario, nonché altre disposizioni urgenti.

2. - Elenco di istruzioni ministeriali e circolari sul catasto terreni

3 - Elenco di istruzioni ministeriali e circolari sul catasto urbano

D.L.vo 31 ottobre 1990, n. 347

Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale.

DPR 10 luglio 1991, n. 305

Regolamento concernente la concessione dell'utenza del servizio di informatica per l'accesso alla base informativa del catasto terreni, del catasto edilizio urbano e del catasto geometrico.

L. 29 ottobre 1991, n. 358

Norme per la ristrutturazione del Ministero delle finanze.

D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, nella legge 24 marzo 1993, n. 75.

Disposizioni in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari, nonché altre disposizioni tributarie.

D.L. 30 novembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, nella legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994.

DPR 22 aprile 1994, n. 425 (G.U. 1° luglio 1994)

Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto.

D.M. 26 aprile 1994, n. 701

Decreto attuativo previsto dai commi 1 quinquies e 1 septies del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75.

D.L. 28 giugno 1995, n. 250

Differimento di taluni termini ed altre disposizioni in materia tributaria.

30/11/1949 - **Istruzione I** - Operazioni trigonometriche (triangolazioni).

30/05/1951 - **Istruzione II** - Poligonazione.

20/01/1953 - **Istruzione III** - Rilevamento particellare.

11/07/1952 - **Istruzione IV** - Rilevamenti aerofotogrammetrici

15/04/1889 - **Istruzione V** - Aggiornamento delle mappe catastali (soppressa).

Istruzione VI - Nuova istruzione di servizio. Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali (ed. 1970).

Istruzione VII - Qualificazione, classificazione e classamento dei terreni (annullata e sostituita dall'Istruzione XV).

Istruzione VIII - Norme per il personale straordinario (soppressa).

Istruzione IX - Formazione delle tariffe d'estimo (annullata e sostituita dall'Istruz. XV).

1/10/1891 - **Istruzione X** - Impianto ed esercizio delle officine fototecniche.

Istruzione XI - Pubblicazione dei dati catastali (sostituita dall'Istruzione XVI).

23/03/1897 - **Istruzione XII** - Operazioni di delimitazione e di terminazione.

5/02/1931 - **Istruzione XIII** - Attivazione del nuovo catasto (XIII modificata).

1/03/1949 - **Istruzione XIV** - Conservazione del nuovo catasto terreni.

Istruzione XV - Operazioni di qualificazione, classificazione e di classamento (sostituisce le Istruz. VII, IX, e XV).

8/07/1931 - **Istruzione XVI** - Pubblicazione dei dati catastali risultanti dal classamento, sulla pubblicazione dei prospetti delle tariffe e sulla trattazione dei relativi reclami (sostituisce la XI e la XI modificata).

19/01/1988 - Istruzioni per il rilievo catastale di aggiornamento.

26/02/1988 - Circolare n. 2. Nuove procedure per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti cartografici. Disposizione per la gestione degli atti geometrici di aggiornamento.

27/07/1939 - **Istruzione** sulla presentazione delle dichiarazioni e delle planimetrie.

23/01/1940 - **Istruzione** provvisoria sull'esecuzione delle operazioni di

4 - Elenco di leggi e decreti sul libro fondiario

accertamento, classamento e collegamento col catasto urbano vigente. (annullata e sostituita dall'istruzione II).

23/09/1940 - Circolare n. 217. Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati (annullata e sostituita dall'istruzione I).

23/01/1941 - **Istruzione** sulle norme provvisorie per la dichiarazione delle nuove costruzioni edilizie e per la denuncia delle variazioni nella intestazione, nella consistenza e nella destinazione degli immobili denunciati, accertati o accertabili al nuovo catasto edilizio urbano.

06/07/1941 - Circolare n. 134. NCEU Quadro generale delle categorie e Massimario.

24/05/1942 - **Istruzione II** - Accertamento e classamento.

.../05/1942 - **Istruzione I** - Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati.

28/06/1942 - **Istruzione** sull'organizzazione dei lavori.

28/07/1942 - **Istruzione** sulla qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe.

20/03/1950 - **Istruzione** sulla pubblicazione degli atti di formazione del nuovo catasto edilizio urbano e trattazione dei relativi reclami.

18/08/1954 - **Istruzione** sull'attivazione del nuovo catasto edilizio urbano.

13/12/1961 - **Istruzione** provvisoria per la conservazione del nuovo catasto edilizio urbano.

20/01/1984 - Circolare n. 2. Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.

L. 6 febbraio 1869, Bol. Leggi Imperiali n. 18

Diritti e procedura nell'appezzamento tavolare di uno stabile nei libri fondiari.

L. 25 luglio 1971, B.L.I. n. 96

Procedura da attivarsi per la regolazione dei libri fondiari o montanistici del caso della loro istituzione, completamento ripristino o modificazione.

Ordinanza Ministero della giustizia 12 gennaio 1872 B.L.I. n. 5

Istruzione per mandare ad effetto la legge generale sui libri fondiari.

L. 19 maggio 1874, B.L.I. n. 70

Impianto di libri ferroviari efficacia dei diritti ipotecari accordati sopra una ferrovia e assicurazione tavolare dei diritti di pegno dei possessori di obbligazioni ferroviarie di priorità.

O.M. austriaca 21 maggio 1874, B.L.I. n. 87

Disposizioni relative all'impianto ed alla tenuta dei libri ferroviari.

L. 11 marzo 1875, B.L.I. n. 29 valevole per la provincia d'Istria

Regolazione dell'impianto di libri fondiari e dell'interno assettamento dei medesimi.

L. 30 marzo 1879, B.L.I. n. 50

Divisione dei fabbricati in porzioni materiali.

L. 23 maggio 1883, n. 83

Tenuta in evidenza del catasto dell'imposta fondiaria.

O.M. austriaca 1° giugno 1883

Disposizione sulle condizioni per le quali si ometterà la misurazione da parte dell'impiegato di misurazione nelle divisioni di terreni notificate.

L. 7 giugno 1883, n. 92

Commassazione di terreni agricoli.

L. 7 giugno 1883, n. 93

Liberazione di terreni boschivi da terreni altrui rinchiudivi e l'arrotondamento dei confini del bosco.

L. 7 giugno 1883, n. 94

Divisione di terreni comuni e la regolazione di diritti comuni di godimento e di amministrazione.

O.M. austriaca 11 giugno 1883

Esecuzione della legge 23 maggio 1883 (B.L.I. n. 83) sulla tenuta in evidenza del catasto dell'imposta fondiaria.

L. 17 marzo 1897, B.L. PR. n. 9

Impianto dei libri fondiari e assettamento interno degli stessi.

Istruzioni per l'impianto del libro fondiario in Tirolo

Approvate con O.M. austriaca 10 aprile 1898, B.L.P. n. 9, nel testo modificato ed aggiornato con D.P.G.R. 14 giugno 1968, n. 269.

O.M. austriaca 26 marzo 1916, B.L.I. n. 87

Deposito giudiziale di documenti per l'acquisto di diritti reali sopra stabiliti ed edifici non intavolati.

R.D. 28 marzo 1929, n. 499 (G.U. 18.4.29 n. 91)

Disposizioni relative ai libri fondiari nei territori delle nuove province.

L. 1° giugno 1931, n. 886

Norme sul regime giuridico delle proprietà in zone militarmente importanti e per il trapasso della proprietà delle stesse.

L. 3 giugno 1935, n. 1095 (G.U. 4.7.1935 n. 154) come modificata dalla legge 22 dicembre 1939, n. 2207 (G.U. 2.3.1940, n. 53).

D.M. 20 ottobre 1935 (G.U. 28.02.1936, n. 49)

Norme esecutive della L. 3 giugno 1935, n. 1095.

Legge Cost. 26 febbraio 1948, n. 5 (G.U. 13.3.48 n.62)

Statuto speciale per il Trentino Alto Adige.

L.R. 8 novembre 1950, n. 17

Ufficio del Libro fondiario della regione Trentino-Alto Adige.

DPR 30 giugno 1951, n. 574 (G.U. 27.7.51 n.170)

Norme di attuazione dello Statuto speciale per il Trentino-Alto Adige.

Legge 4 dicembre 1956, n. 1376 (G.U. 21.12.56 n.321)

Modificazioni al nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al R.D. 28 marzo 1929, n. 499.

D.P.G.P. 7 febbraio 1962, n. 8

T.U. leggi provinciali sull'ordinamento dei masi chiusi nella provincia di Bolzano.

L.R. 11 settembre 1965, n. 9

Istituzione nel libro fondiario dello schedario alfabetico in sostituzione del registro dei proprietari e di un foglio degli aggravati comuni a tutte le porzioni per gli edifici materialmente divisi.

D.P.G.R. 8 settembre 1966, n. 228

Regolamento della L.R. 11 settembre 1965, n. 9.

D.P.G.R. 11 maggio 1973, n. 5 (B.U. della Regione Trentino-Alto Adige 29.1.74 n.5)

Modifiche ed aggiornamenti al regolamento contenente "Una istruzione per mandare ad effetto la legge generale sui libri fondiari di cui all'O.M.G. 12 gennaio 1872, B.L.I. n. 5.

Legge 29 ottobre 1974, n. 594 (G.U. 30.11.74 n.312)

Modifiche, integrazioni e norme di coordinamento al R.D. 28 marzo 1929, n. 499, contenente disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province, nonché al nuovo testo della legge generale sui libri fondiari, allegato al decreto medesimo.

L.R. 10 luglio 1987, n. 20

Ristrutturazione e potenziamento delle attività del libro fondiario.

L.R. 19 febbraio 1990, n. 8 (B.U. 20.2.90 n. 23)

Tenuta del libro fondiario mediante elaborazione informatica dei dati.

L.R. 4 luglio 1997, n. 23 (B.U. 9.7.97 n. 28)

Norme urgenti per la semplificazione dei procedimenti amministrativi, in materia di autonomie locali e di organizzazione dell'Amministrazione regionale.