

# Il Sistema Catastale

Edizione **2020**

*dati al 31 dicembre 2019*





## INDICE

1.	GENERALITA' .....	2
2.	I CONTENUTI DEL SISTEMA INFORMATIVO CATASTALE .....	3
2.1	L'archivio cartografico.....	3
2.2	L'archivio censuario del Catasto Terreni.....	4
2.3	L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano .....	5
2.4	Il patrimonio immobiliare urbano.....	6
2.5	L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani .....	8
2.6	L'archivio dei fabbricati.....	8
2.7	L'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU).....	9
2.8	Lo stato evolutivo dell'infrastruttura tecnologica .....	9
3.	LE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO .....	10
3.1	La procedura PREGEO per il Catasto Terreni .....	11
3.2	La procedura DOCFA per il Catasto Edilizio Urbano .....	12
3.3	La procedura VOLTURA.....	12
3.4	La procedura DOCTE .....	13
4.	I SERVIZI EROGATI .....	13
4.1	Servizi per i CITTADINI.....	14
4.2	Servizi per i PROFESSIONISTI.....	16
4.3	Servizi per i COMUNI e le ISTITUZIONI.....	17
4.4	Servizi di consultazione della cartografia catastale .....	18
5.	LE PRINCIPALI ATTIVITÀ PROGETTUALI CATASTALI E CARTOGRAFICHE.....	19
5.1	Attività di identificazione delle "case fantasma" .....	20
5.2	Revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane esistenti.....	21
5.3	Progetti evolutivi del sistema cartografico catastale .....	22
6.	IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO .....	24
7.	IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO TERRENI.....	26
	ALLEGATO 1 .....	28
	ALLEGATO 2 .....	30

a cura della: 

**Divisione Servizi**  
**Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare**

Direttore: **Ing. Marco Selleri**

La redazione dell'opuscolo è coordinata da: **Ing. Michele Lizzi**

[Settore Servizi Cartografici]

dc.sccpi@agenziaentrate.it

Versione – Giugno 2020

*I dati contenuti nell'opuscolo sono riferiti al 31 dicembre 2019 e comprendono tutto il territorio nazionale ad esclusione dei territori nei quali il Catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e Bolzano*

*Le informazioni sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.  
Se utilizzate, è necessario citare la relativa fonte.*

## 1. GENERALITA'

Il catasto italiano, inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale, è stato realizzato attraverso la costituzione di due successivi distinti sub-sistemi: il primo - denominato *Catasto Terreni* - comprendente l'elenco di tutti i terreni di natura agricola ovvero comunque ineditati, il secondo - denominato *Catasto Edilizio Urbano* - costituito dalle costruzioni di natura civile, industriale e commerciale.

La "formazione" del Catasto Terreni, disposta con la legge 1° marzo 1886, n. 3682, è stata completata nel 1956. Il regolamento per la "conservazione" del Catasto Terreni è stato approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153.



Il Catasto Terreni è di tipo geometrico-particellare, poiché recante informazioni sia sulla natura geometrica (topografia - forma e consistenza) che sulle caratteristiche tecnico-economiche (caratteristiche tecnico-fisiche e redditi) dell'elemento minimo inventariato e rappresentato in mappa, costituito dalla "particella catastale".

La "formazione" del Catasto Edilizio Urbano, successiva a quella del Catasto Terreni, fu disposta con la legge 11 agosto 1939, n. 1249, di conversione del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, modificata dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514. Il relativo regolamento di attuazione è stato approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142. Il Catasto Edilizio Urbano è entrato in "conservazione", con regole unitarie in tutto il territorio dello Stato, dal 1° gennaio 1962<sup>1</sup>.

Il Catasto dei Fabbricati, istituito con l'emanazione del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è l'evoluzione del Catasto Edilizio Urbano; si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali. Il Catasto dei Fabbricati non sostituisce a oggi il Catasto Edilizio Urbano, ma lo integra e ne estende la competenza.

Censire le proprietà immobiliari, tenerne evidenti le mutazioni e realizzare i presupposti per un'equa imposizione fiscale rappresentano le finalità istitutive del catasto.

La gestione delle banche dati catastali e lo svolgimento dei relativi servizi sono stati affidati all'Agenzia del Territorio, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, di riforma dell'Amministrazione finanziaria, che ha ereditato le competenze del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.

L'Agenzia del Territorio, dal 1° dicembre 2012, è stata incorporata nell'Agenzia delle Entrate, a norma dell'art. 23-*quater*, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 7 agosto 2012, n. 135 «Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario».

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'8 novembre 2012 è stato attuato, a decorrere dal 1° dicembre 2012, il trasferimento delle funzioni, delle risorse umane, strumentali e finanziarie dell'Agenzia del Territorio, incorporata nell'Agenzia delle Entrate.

<sup>1</sup> Ad eccezione della Provincia di Trieste, in cui la conservazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano ha avuto inizio il 1° gennaio 1966.



## 2. I CONTENUTI DEL SISTEMA INFORMATIVO CATASTALE

Il sistema informativo catastale è costituito da quattro archivi, differenti per natura (alfanumerica ovvero grafica), ma correlati tra loro:

- l'archivio cartografico;
- l'archivio censuario del Catasto Terreni (alfanumerico);
- l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano (alfanumerico);
- l'archivio delle planimetrie degli immobili urbani.

Di recente costituzione sono, inoltre:

- l'archivio dei fabbricati (in fase di completamento);
- l'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU).

Il modulo inventariale di base del Catasto Terreni è rappresentato dalla *particella catastale*, definita dalla norma come porzione di terreno continua, ubicata nello stesso Comune, posseduta da uno o più soggetti fisici o giuridici, omogenea per qualità di coltura e grado di produttività (classe).

Il modulo inventariale di base del Catasto Edilizio Urbano è rappresentato dall'*unità immobiliare urbana*, definita dalla norma come porzione di fabbricato (ad esempio un'abitazione, un negozio, un ufficio, ecc.), intero fabbricato (ad esempio un ospedale, un albergo, ecc.) o un insieme di fabbricati (ad esempio un'industria), ovvero area urbana, suscettibile di autonomia funzionale e reddituale.

### 2.1 L'archivio cartografico

L'archivio cartografico, attraverso le mappe catastali, definisce la forma, la superficie e la posizione sul territorio delle particelle catastali.

Specifico finalità della cartografia catastale è, quindi, la rappresentazione dei beni immobili secondo i differenti diritti sugli stessi insistenti, tematismo che, nel panorama delle cartografie ufficiali dello Stato, è presente solo nelle mappe catastali. La mappa catastale è stata formata, di regola, per Comune amministrativo<sup>2</sup> e suddivisa in fogli, individuati con un numero progressivo.

La cartografia catastale può essere classificata come rappresentazione a "grande scala", essendo stata originariamente realizzata prevalentemente nella scala 1:2.000<sup>3</sup>.

Il patrimonio cartografico catastale italiano, che realizza la copertura totale del territorio nazionale<sup>4</sup> (circa 300.000 Km<sup>2</sup>), è costituito da circa 300.000 *file* cartografici.



<sup>2</sup> In taluni casi, i Comuni amministrativi risultano divisi in sezioni censuarie e la mappa catastale è formata in relazione a queste ultime.

<sup>3</sup> Nel patrimonio cartografico catastale sono presenti, in misura minore, anche mappe realizzate in scale differenti (1:4.000, 1:1.000 e 1:500).

La cartografia catastale costituisce una delle carte ufficiali dello Stato italiano<sup>5</sup>. Come Organo Cartografico dello Stato l’Agenzia partecipa a tavoli tecnici nazionali e internazionali tra i quali la Consulta Nazionale per l’Informazione territoriale e ambientale, il Comitato di Esperti delle Nazioni Unite per l’Informazione Geografica in Europa (UN-GGIM Europe), il Comitato Permanente del Catasto nell’Unione Europea (PCC) e EuroGeographics (Organizzazione internazionale *no-profit* che associa le maggiori autorità cartografiche e catastali europee).

La cartografia catastale è oggi disponibile su tutto il territorio in formato vettoriale e nel Sistema di riferimento nazionale<sup>6</sup>; ciò permette la piena interoperabilità con altre basi dati geografiche, divenendo un elemento fondamentale nei sistemi informativi territoriali delle Pubbliche Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato.

I dati cartografici sono gestiti dall’Agenzia mediante un’applicazione di classe GIS, denominata WEGIS (*Web Enable Gis*), unica per tutto il territorio nazionale e operante in ambiente *web*. Le funzionalità di tale applicazione consentono di effettuare interrogazioni dei dati cartografici, di predisporre estratti di mappa vettoriale catastale a fronte di richieste dell’utenza (tecnici professionisti, cittadini), di aggiornare la cartografia catastale in formato vettoriale, sia utilizzando funzionalità proprie di digitalizzazione, sia attraverso l’integrazione degli atti di aggiornamento presentati dai tecnici liberi professionisti.

Dal 2016 il sistema informatico del catasto è integrato con ortoimmagini di nuova generazione, ad alta risoluzione (GSD 20 cm/pix), fornite annualmente da Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), per un terzo del territorio nazionale.

Oltre che per gli scopi fiscali (i redditi agrario e dominicale per i terreni definiscono la base imponibile per le imposte dirette e indirette), le informazioni cartografiche e catastali hanno assunto, nel tempo, rilevanza anche per aspetti civilistici (individuazione delle proprietà immobiliari), per aspetti giuridici (probatorietà dell’informazione catastale), per aspetti civili legati al governo del territorio (protezione civile, determinazione delle superfici comunali, catasto incendi, indagini su reati ambientali, ecc.), per aspetti storici (ricostruzione dell’evoluzione naturale e antropica del territorio).

## 2.2 L’archivio censuario del Catasto Terreni

Nell’archivio censuario del Catasto Terreni sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a ogni *particella catastale*. Tra questi, in particolare, si riportano:

- **identificazione catastale** (nome Comune, codice Sezione, numero di mappa, numero di particella);
- **località** (indirizzo o denominazione della zona di ubicazione);

---

<sup>4</sup> Ad eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

<sup>5</sup> La legge 2 febbraio 1960, n. 68, ha individuato l’Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali (oggi Agenzia delle Entrate) come uno dei cinque organi cartografici dello Stato. La funzione è svolta dal Direttore Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare (cfr. Atto del Direttore dell’Agenzia delle Entrate, n. 36936 del 13 febbraio 2018).

<sup>6</sup> DPCM 10 novembre 2011, art. 2 “...realizzazione ETRF2000 - all’epoca 2008.0 - del Sistema di riferimento geodetico europeo ETRS89, ...”.



- **qualità di coltura praticata** per le particelle coltivate ovvero **destinazione** per quelle sottratte alla produzione agricola (le informazioni sono codificate e fanno riferimento ad un quadro generale riportante le qualificazioni e le destinazioni d'uso catastali);
- **classe di produttività** (indicazione codificata che esprime differenti livelli di potenzialità produttiva del suolo);
- **consistenza** (espressa in ettari, are e centiare di superficie);
- **redditi catastali** (distinti in reddito dominicale<sup>7</sup> e reddito agrario);
- **ditta catastale** (codice fiscale e dati anagrafici delle persone fisiche, ovvero denominazione delle persone giuridiche, titolari di diritti reali sulla particella, con l'indicazione della tipologia e quota di diritto reale goduto).

A ogni particella sono associati, altresì, i dati identificativi degli atti che hanno determinato un cambiamento nello stato dei soggetti intestatari (ad esempio, un atto di trasferimento di diritti reali), ovvero nello stato tecnico-fisico dell'oggetto. Attraverso l'evidenziazione di tali mutazioni, i dati censuari della particella catastale sono storicizzati per stadi successivi, in modo da permetterne una consultazione anche con riferimento ad un periodo temporale pregresso.

L'archivio censuario del Catasto Terreni, al 31 dicembre 2019, è costituito da oltre 85,7 milioni di particelle catastali, di cui circa 60 milioni produttive di reddito<sup>8</sup>.

L'archivio censuario del Catasto Terreni è oggi totalmente informatizzato ed organizzato in un *data base Oracle*.

### 2.3 L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano

Analogamente al Catasto Terreni, nell'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a ogni *unità immobiliare urbana*. Tra questi, in particolare:

- **identificazione catastale** (nome Comune, codice Sezione, numero di mappa, numero di particella, numero di subalterno);
- **indirizzo** (utilizzando, di norma, gli stradari ufficiali delle Amministrazioni comunali inseriti nell'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici, gestito dall'Agenzia e dall'Istat);
- **categoria** (informazione codificata, connessa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare urbana, che fa riferimento a un quadro generale di qualificazione che comprende differenti categorie organizzate in 5 gruppi identificati con le lettere A - funzioni residenziali e uffici, B - funzioni pubbliche, C - funzioni commerciali e pertinenze, D - funzioni industriali e commerciali speciali ed E - funzioni di interesse collettivo. In catasto vengono censiti anche i "*beni comuni non censibili*" che sono strumentali all'utilizzo delle unità immobiliari urbane, inoltre sono censite, per finalità

<sup>7</sup> Che tiene conto di eventuali "deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione".

<sup>8</sup> Le residue particelle concernono aree occupate da fabbricati censiti al Catasto Edilizio Urbano (circa 22 milioni) e altre aree esenti da estimo catastale (circa 3,6 milioni). Fonte dati: DWH Agenzia delle Entrate (al 31 dicembre 2019).

inventariali civilistiche, con categorie “fittizie” del gruppo F, senza attribuzione di rendita catastale, anche particolari unità immobiliari che, per loro natura o condizione edilizia, non hanno capacità di produrre reddito - aree urbane inedificate, unità in corso di costruzione, ecc.;

- **classe di redditività** (espressa solo per le unità immobiliari censite in una delle categorie dei gruppi A, B e C, è una indicazione codificata, che esprime differenti livelli di potenzialità reddituale);
- **consistenza** (espressa in modo differente in relazione alla categoria di censimento dell’unità immobiliare urbana. Per le unità censite nelle categorie del gruppo A è espressa in numero di vani utili. Per le unità censite nelle categorie del gruppo B è espressa in m<sup>3</sup>, mentre per quelle censite nelle categorie del gruppo C è espressa in m<sup>2</sup> di superficie netta. Per le unità censite nelle categorie dei gruppi D ed E, la consistenza non è espressa.

In aggiunta ai dati di consistenza originariamente previsti dalla legge istitutiva del Catasto Edilizio Urbano, con riferimento a quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per le unità censite nelle categorie afferenti ai gruppi A, B e C è stata determinata anche la consistenza in m<sup>2</sup> di superficie lorda sviluppata);

- **rendita catastale** (definita come il reddito ordinario potenzialmente ritraibile dall’unità immobiliare urbana, calcolato al netto delle spese ordinarie di conservazione e perdite eventuali ed al lordo delle imposte).

L’indicazione degli intestatari, dei diritti reali goduti e delle relative quote, nonché la registrazione delle mutazioni dei diritti e dello stato delle unità immobiliari urbane, avviene in modo del tutto analogo a quanto già descritto in relazione alle particelle catastali censite nell’archivio del Catasto Terreni.

## 2.4 Il patrimonio immobiliare urbano

Lo *stock* immobiliare censito negli archivi del catasto italiano<sup>9</sup>, al 31 dicembre 2019, consiste complessivamente in circa 74,4 milioni di immobili o loro porzioni. Di questi, oltre 64 milioni sono censiti nelle categorie catastali “ordinarie” e “speciali”, con attribuzione di rendita catastale (rendita catastale totale pari a 36,7 miliardi di euro).



Oltre 6,7 milioni di immobili costituiscono i “beni comuni non censibili” (cioè beni di utilità comune a più unità immobiliari, che non producono un reddito proprio).

Circa 3,5 milioni di immobili sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, come unità non idonee a produrre un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, unità collabenti).

Categorie catastali	Stock (%)
<b>Gruppo A (abitazioni, uffici, studi privati)</b>	<b>52,0%</b>
<b>Gruppo C (attività commerciali/artigianali, pertinenze)</b>	<b>40,1%</b>
Gruppo D (destinazione speciale)	2,3%
Gruppo E (destinazione particolare)	0,1%
Gruppo B (uso collettivo)	0,3%
Gruppo F (entità urbane non produttive di reddito)	5,1%

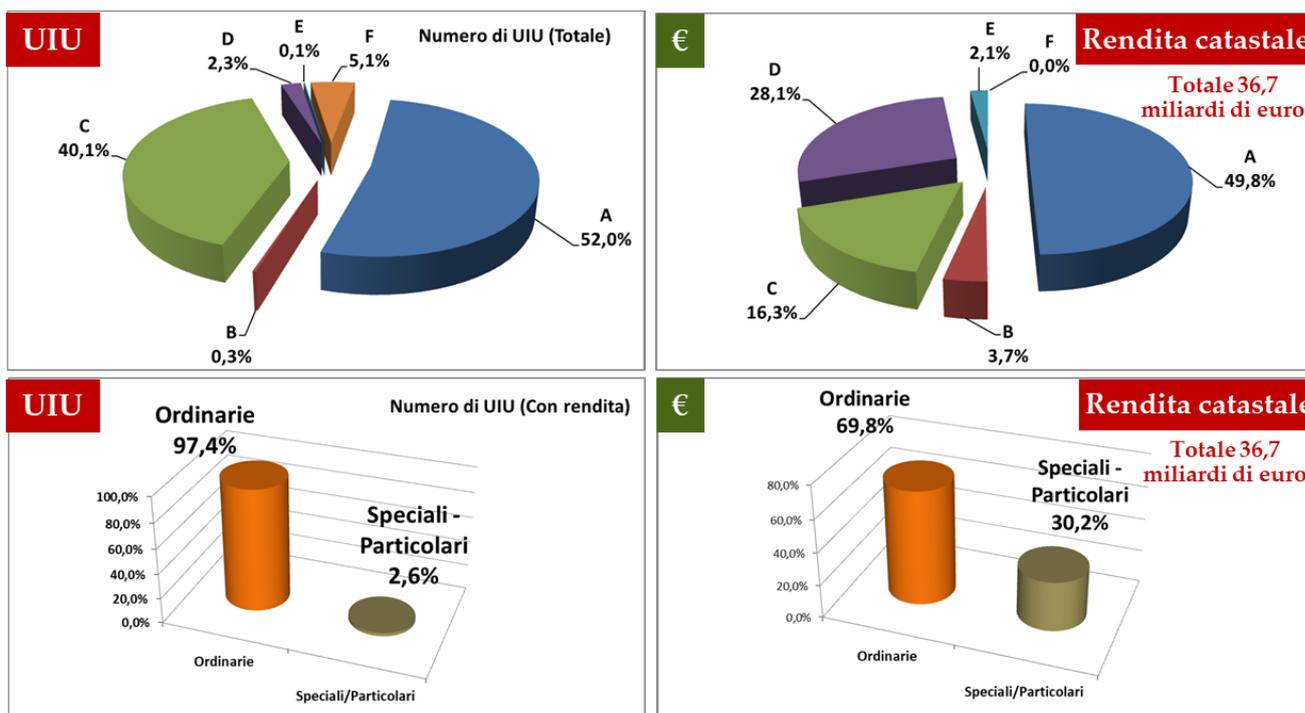
<sup>9</sup> Non sono compresi i dati relativi ai territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano.



La maggior parte dello *stock* immobiliare italiano è censito nel gruppo A (abitazioni, uffici e studi privati - il 52%) e nel gruppo C (attività commerciali, artigianali e pertinenze - il 40,1%).

Gli immobili dei gruppi A, B e C rappresentano il 69,8 del totale della rendita catastale (25,6 miliardi di euro).

Gli immobili del gruppo D (a destinazione speciale), a fronte di un contenuto numero di unità immobiliari, pari al 2,3% del totale, rappresentano una rilevante quota di rendita complessiva, pari al 28,1% (circa 10,3 miliardi di euro). Gli immobili del gruppo E (a destinazione particolare) rappresentano una quota della rendita catastale complessiva, pari al 2,1% (circa 0,8 miliardi di euro).



Così come il Catasto Terreni, anche l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano è oggi totalmente informatizzato e organizzato in un *data base* Oracle.

Per ciò che riguarda il censimento dei **fabbricati rurali** la disciplina negli anni ha subito sostanziali modifiche, in relazione ai profili fiscali e catastali, e la recente normativa demanda all'Agenzia delle Entrate la competenza di verificare la sussistenza dei requisiti di ruralità degli immobili. L'art. 13, comma 14 e seguenti, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, ha innovato la precedente disciplina con la previsione di apporre negli atti del catasto una specifica "annotazione" concernente la sussistenza del requisito di ruralità in capo agli stessi<sup>10</sup> e, nel contempo, è previsto l'obbligo di dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali.

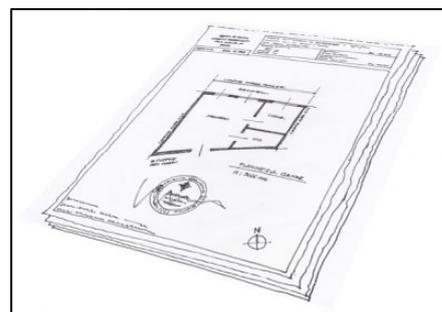
<sup>10</sup> Alla data del 31 dicembre 2019, le unità immobiliari del Catasto Edilizio Urbano, cui è stata apposta l'annotazione di ruralità, ammontano complessivamente a 438.997, delle quali 318.723 sono state interessate dalla presentazione delle relative "domande". Alla stessa data, le unità immobiliari del Catasto Edilizio Urbano in categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) censite in banca dati sono 411.135. A seguito della presentazione delle istanze, corredate delle previste autocertificazioni rese ai sensi del DPR n. 445, del 2000, gli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia verificano, a campione, la sussistenza dei requisiti, soggettivi e oggettivi, di ruralità. Per il controllo delle relative istanze, l'Agenzia ha avviato scambi di informazioni e dati in possesso di altre Amministrazioni. In particolare lo scambio delle informazioni con gli Enti Locali avviene attraverso il "Portale per i Comuni", la piattaforma informatica realizzata per gestire lo scambio dei dati sul patrimonio immobiliare di ogni Comune.

Nell'ambito di attività finalizzate all'emersione di situazioni di elusione ed evasione fiscale nel settore immobiliare, è stata effettuata dal 2016, preceduta da una vasta operazione informativa, una campagna di accertamento massivo dei fabbricati rurali ancora censiti al solo Catasto Terreni, senza rendita.

All'entrata in vigore del decreto legge n. 201/2011, il numero di fabbricati rurali o loro porzioni ammontava a oltre 3,2 milioni di unità immobiliari. A partire dal 2011, il numero è costantemente diminuito, con un'accelerazione a seguito delle richiamate azioni dell'Agenzia, fino a raggiungere, alla fine del 2019, le circa 725 mila unità ancora non dichiarate al Catasto Edilizio Urbano. Di tali fabbricati, circa 315 mila, allo stato attuale, sono ancora oggetto di accertamento.

## 2.5 L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani

Il sistema informativo del Catasto Edilizio Urbano include, oltre alle informazioni di carattere censuario sopra descritte, anche informazioni di tipo grafico. In particolare, ogni unità immobiliare urbana è corredata di una rappresentazione planimetrica eseguita, di norma, in scala 1:200. Le unità per le quali non è previsto l'accertamento della rendita catastale sono rappresentate esclusivamente in uno speciale elaborato grafico (denominato *elaborato planimetrico*) che ne individua la forma e la posizione all'interno del fabbricato in cui sono inserite.



L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani, correlato attraverso i dati di identificazione catastale delle unità immobiliari urbane all'archivio dei dati censuari, è oggi completamente informatizzato. In particolare, mentre le planimetrie già esistenti in formato cartaceo sono state introdotte nel sistema mediante acquisizione delle rispettive immagini *raster*, a partire dalla fine degli anni '90, con l'informatizzazione delle procedure di aggiornamento, le nuove unità immobiliari (nuove costruzioni o variazioni di quelle esistenti) vengono registrate nel sistema informativo, corredate obbligatoriamente<sup>11</sup> della rappresentazione planimetrica già fornita in formato elettronico da parte dei tecnici liberi professionisti.

## 2.6 L'archivio dei fabbricati

L'Agenzia, nell'ambito dell'Anagrafe Immobiliare Integrata<sup>12</sup>, è impegnata nella costituzione del nuovo sistema informativo catastale unificato denominato "Sistema Integrato del Territorio" (SIT).



Il nuovo sistema informativo catastale, a integrazione di quanto previsto nell'attuale ordinamento del catasto nazionale, fondato sulle particelle e sulle unità immobiliari urbane,

<sup>11</sup> Il decreto direttoriale prot. U.D.A./2425 del 7 novembre 2001, ai sensi dell'art. 5 del decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 1994, prevede l'obbligo della presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico, unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari urbane.

<sup>12</sup> L'Anagrafe Immobiliare Integrata è prevista dall'art. 19 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, ed è un archivio informatizzato dei beni immobili costituito e gestito dall'Agenzia che attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione dei suoi archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare.



contiene informazioni relative all'entità "*fabbricato*", finora mai considerato, in via autonoma, negli atti del catasto.

La nuova entità "*fabbricato*" consente di superare e rendere completamente allineate, in fase di acquisizione delle informazioni da dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari (ad esempio indirizzo, categoria catastale) le disomogeneità nei dati spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

Dal 2011 sono state avviate le prime applicazioni operative per la gestione del fabbricato nelle banche dati, anche in considerazione di alcune sperimentazioni effettuate per i processi revisionali degli estimi.

Le attività, in corso di completamento, sono state indirizzate prioritariamente all'individuazione del livello di piano e all'associazione del corpo di fabbrica alle singole unità immobiliari in esso presenti.

## **2.7 L'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU)**

Negli ultimi anni, si è aggiunto l'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU), previsto dall'art. 3 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221 e dal DPCM attuativo 12 maggio 2016. Tale archivio, realizzato dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate, già contiene gli stradari e i numeri civici di tutti i Comuni italiani, certificati dai Comuni medesimi e come previsto dal DPCM attuativo "costituisce, dalla data di attivazione, il riferimento nazionale per gli stradari e indirizzari comunali".

Attualmente, in attesa del previsto parere del Garante per la protezione dei dati personali, necessario per il rilascio dei servizi agli enti della Pubblica Amministrazione, ai cittadini e alle imprese, i dati in esso presenti sono interrogabili solo dai Comuni in qualità di titolari del dato, dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate, in qualità di enti gestori; quest'ultima già da diversi anni utilizza i dati per bonificare gli indirizzi catastali al fine di uniformarli a quelli certificati dai Comuni.

## **2.8 Lo stato evolutivo dell'infrastruttura tecnologica**

Per le finalità di contrasto all'evasione ed elusione fiscale nel settore immobiliare e quelle civili, a garanzia della conoscenza e dell'interoperabilità delle informazioni territoriali al supporto di politiche territoriali e ambientali, è in corso un processo d'implementazione e miglioramento degli archivi cartografici, catastali e di pubblicità immobiliare. L'innovazione è orientata ai temi della gestione unitaria dell'infrastruttura tecnologica, dell'integrazione dei dati e dei processi e del controllo della qualità.

L'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata ha l'obiettivo primario della completa integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia, nate e storicamente gestite in forma separata, ponendo al centro i beni immobili. L'implementazione è finalizzata alla costituzione di un inventario completo e uniforme del patrimonio immobiliare italiano, a supporto della fiscalità immobiliare, che integri la corretta individuazione dell'oggetto (l'immobile) con il soggetto (il titolare di diritti reali).

L'Anagrafe Immobiliare Integrata è costituita dalle due componenti in corso di sviluppo:

- il Sistema Integrato del Territorio (SIT), che costituisce il nuovo catalogo nazionale degli immobili, evoluzione del sistema informativo catastale verso un modello georeferenziato, basato sul sistema cartografico, specializzato per la gestione delle informazioni oggettive degli immobili, quali la

classificazione, la descrizione, il valore fiscale, e la geo-localizzazione sul territorio, nonché i valori medi di mercato necessari alla verifica e all'aggiornamento del valore fiscale;

- l'Anagrafe dei Titolari (AdT), che include l'originaria Banca dati integrata, che permette di definire la corretta identificazione dei soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, ai fini fiscali, migliorando la qualità dei dati attraverso la rappresentazione qualificata delle loro relazioni e la piena integrazione degli archivi di catasto e di pubblicità immobiliare.

### 3. LE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO

Mentre la "formazione" del catasto è stata curata dallo Stato, il suo aggiornamento è demandato prevalentemente all'azione dei proprietari degli immobili, attraverso i tecnici liberi professionisti abilitati alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale (prevalentemente geometri, ingegneri, architetti, dottori agronomi e forestali, periti edili, periti agrari e agrotecnici).

Sono di piena competenza dello Stato, oltre alla gestione degli inventari, le attività di:

- formazione di nuova cartografia;
- rilevazione topografica d'interesse pubblico;
- accertamento e collaudo degli aggiornamenti proposti dalla parte;
- verificazioni ordinarie (lustrazioni) e straordinarie.

Con l'avvenuta informatizzazione degli atti catastali, l'Agenzia del Territorio ha adottato, progressivamente nel tempo, procedure per la presentazione su supporto informatico e per la trasmissione telematica delle richieste di variazione delle informazioni catastali da parte dell'utenza, finalizzate alla registrazione in tempo reale nelle banche dati degli esiti degli aggiornamenti proposti<sup>13</sup>.

I pacchetti applicativi realizzati dall'Agenzia, scaricabili direttamente dal sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), sono unici ed obbligatori per l'intero territorio nazionale e sono messi a disposizione dell'utenza gratuitamente.

L'archiviazione degli atti di aggiornamento catastale è effettuata, da maggio 2016, in modalità totalmente digitale, nell'ambito del Sistema di conservazione dei documenti digitali SCD.

Con tale sistema di conservazione "a norma" degli atti di aggiornamento catastale si attua quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione digitale con notevoli vantaggi sia per l'Agenzia che per le categorie professionali e i cittadini, in un'ottica di trasparenza, efficienza e di *spending review*.

Relativamente al Catasto Terreni, sono conservati digitalmente gli atti di aggiornamento redatti con la procedura PREGEO (cfr. par. 3.1), insieme all'eventuale documentazione integrativa, nonché gli attestati di

---

<sup>13</sup> In ottemperanza al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'11 marzo 2015, i professionisti iscritti agli Ordini e Collegi professionali, abilitati alla predisposizione e alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, utilizzano per la loro trasmissione, dal 1° giugno 2015, solo il canale telematico.

Il servizio obbligatorio riguarda gli atti predisposti con le procedure telematiche di cui al provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 22 marzo 2005 ed, in particolare, le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, le dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari già censite, le dichiarazioni di beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni, i tipi mappali, i tipi di frazionamento, i tipi mappali aventi anche funzione di tipi di frazionamento, i tipi particellari.



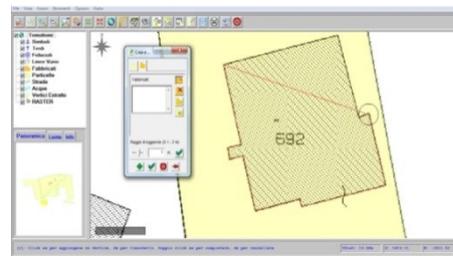
approvazione e di annullamento degli stessi, firmati digitalmente dal direttore dell'Ufficio o da un suo delegato.

Per gli atti del Catasto dei Fabbricati, redatti con la procedura Docfa (cfr. par. 3.2) la conservazione digitale è effettuata direttamente dalle applicazioni informatiche, che gestiscono i documenti firmati digitalmente. Gli Uffici, entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni, provvedono a effettuare i successivi controlli.

### 3.1 La procedura PREGEO per il Catasto Terreni

Per quanto concerne il Catasto Terreni, le mutazioni nello stato delle particelle catastali (consistenza, forma o destinazione) sono attivate, a cura dei privati interessati, attraverso la presentazione dei seguenti atti di aggiornamento:

- *tipo di frazionamento*, finalizzato alla divisione di una o più particelle per generare nuove particelle geometricamente diverse;
- *tipo mappale*, previsto quando su una particella viene edificato un nuovo fabbricato o altra stabile costruzione, ovvero un ampliamento del preesistente.



Tali atti sono redatti con la procedura informatizzata denominata PREGEO (PREtrattamento GEOmetrico) che consente, attraverso la gestione di dati amministrativi, tecnici e geografici relativi al rilievo, l'aggiornamento dell'archivio cartografico e dell'archivio censuario del Catasto Terreni.

L'applicativo *software* PREGEO, realizzato dall'Agenzia e reso disponibile gratuitamente ai tecnici professionisti, consente la trattazione automatica degli atti e degli aggiornamenti catastali, con modalità rapide, semplificate, automatiche e trasparenti, non richiedendo alcun intervento dell'operatore.

Il modello tecnico-organizzativo di aggiornamento del Catasto Terreni è basato sulla:

- condivisione degli archivi catastali con i professionisti, via *web*, degli estratti di mappa;
- partecipazione attiva dei professionisti al procedimento di predisposizione delle proposte di aggiornamento cartografico e la trasmissione telematica degli atti;
- esecuzione, da parte della procedura PREGEO, dei controlli necessari secondo le vigenti disposizioni in materia, dell'aggiornamento automatico della cartografia catastale e del corrispondente archivio censuario.

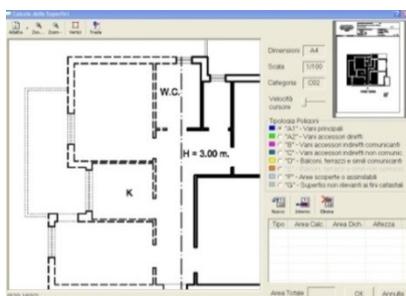
I professionisti abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento, su delega dei cittadini, operano direttamente e quotidianamente utilizzando le procedure di aggiornamento delle banche dati del Catasto Terreni, sulla base di regole condivise con gli Ordini e i Collegi professionali interessati, dal proprio studio e senza recarsi presso gli Uffici dell'Agenzia. I controlli d'Ufficio, successivi alla registrazione automatica dei dati negli archivi, effettuati anche tramite accessi o ispezioni sul terreno, garantiscono la trasparenza e la semplificazione del processo di aggiornamento catastale e permettono di ottimizzare l'utilizzo delle risorse. Il modello assurge a *best-practice* nei procedimenti tecnico-amministrativi, rappresentando una forma di servizio pubblico sempre più vicino ai cittadini, utilizzabile anche in altri settori della Pubblica Amministrazione.

Per l'esercizio 2019 il numero di atti approvati è risultato pari a oltre 288.000. La media del triennio 2017-2019, relativamente agli atti tecnici del Catasto Terreni trattati con tale procedura, è pari a circa 367.000.

### 3.2 La procedura DOCFA per il Catasto Edilizio Urbano

Con riferimento al Catasto Edilizio Urbano, gli atti di aggiornamento tecnico concernono:

- *nuove costruzioni*, previste in caso di nuova edificazione di un fabbricato o di altra stabile costruzione. L'atto di aggiornamento include, per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, sia i dati amministrativo-censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che le planimetrie;
- *variazioni* nello stato o nella consistenza di unità immobiliari preesistenti già censite, in seguito a trasformazioni edilizie.



Per la redazione di tali atti di aggiornamento, il professionista abilitato si avvale della procedura denominata DOCFA (DOcumenti Catasto FABbricati) che consente di creare i *file* contenenti le informazioni grafiche (planimetrie ed elaborati planimetrici) e alfanumeriche (caratteri tecnico-fisici e reddituali) relative alle unità immobiliari oggetto di accatastamento o dichiarazione di variazione. L'innovazione introdotta con la procedura è da considerarsi radicale

in quanto la stessa contiene le funzionalità per la proposta, da parte del tecnico professionista, di attribuzione della consistenza, della categoria e della classe (e, quindi, della relativa rendita catastale) alle unità immobiliari dichiarate, definibile anche sulla base di uno specifico algoritmo che prende a riferimento le caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare influenti sul reddito. Tale rendita rimane negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'Ufficio non provvede, con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi (il termine è ordinatorio e non perentorio) dalla presentazione, a compiere le operazioni di controllo ed eventuale rettifica, con notifica dell'avviso di accertamento all'interessato.

Per l'esercizio 2019 il numero di unità registrate in banca dati è risultato pari a circa 1.372.000. La media del triennio 2017-2019, relativamente alle unità immobiliari urbane (UIU), trattate con tale procedura, è pari a circa 1.427.000.

### 3.3 La procedura VOLTURA

Le mutazioni relative ai soggetti riguardano principalmente le domande di variazione per il cambiamento degli intestatari in catasto (domande di volture), presentate da coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti civili o giudiziali che danno luogo al trasferimento di diritti censiti in catasto (notai, pubblici ufficiali roganti, cancellieri dei tribunali, ecc.). Parimenti, chi ha l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione deve provvedere alla presentazione delle domande di volture in conseguenza di trasferimenti per causa di morte.

Per tale adempimento è disponibile anche la procedura informatizzata denominata VOLTURA che consente la redazione, in formato digitale, delle domande di volture derivanti, di norma, da trasferimenti per causa di



morte (successioni, riunioni di usufrutto, ecc.), per favorire l'immediata acquisizione a sistema delle variazioni dei soggetti e conseguire il diretto e puntuale aggiornamento della banca dati catastale.

Tale procedura completa il quadro delle modalità di presentazione e acquisizione delle volture catastali in forma automatizzata. Si affianca, infatti, a quelle che prevedono l'aggiornamento degli intestatari catastali attraverso l'automatica acquisizione dei dati relativi ai trasferimenti di diritti reali registrati negli Uffici di Pubblicità immobiliare (voltura automatica da nota di trascrizione – procedura *Nota* – e da modello unico informatico – procedura *Unidoc*) e quella di più recente attivazione (gennaio 2017) della dichiarazione di successione telematica (*SuccessioniOnLine*) che prevede anche l'aggiornamento automatico delle intestazioni catastali.

Per l'esercizio 2019 sono state presentate in catasto oltre 477.000 volture. La media del triennio 2017-2019 è pari a circa 691.000 volture.

### 3.4 La procedura DOCTE

I soggetti che effettuano variazioni della coltura praticata su una particella di terreno, rispetto a quella censita nella banca dati del Catasto Terreni, hanno l'obbligo di dichiarare le variazioni, utilizzando il *Software* DOCTE 2.0 oppure uno specifico modello di Dichiarazione di variazione di coltura (modello 26) che va presentata al competente Ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia.

Da gennaio 2007 quest'adempimento non è più necessario, nel caso in cui un soggetto dichiara correttamente l'uso del suolo sulle singole particelle catastali a un Organismo pagatore, riconosciuto ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli.

Sulla base di tali dichiarazioni Agea (l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura) ogni anno propone all'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento della banca dati del Catasto Terreni.

In seguito all'aggiornamento, l'Agenzia delle Entrate pubblica nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana un comunicato con l'elenco dei Comuni interessati dalle variazioni colturali.

Per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, l'Agenzia rende disponibili gli elenchi delle particelle interessate dall'aggiornamento.

L'elenco delle particelle oggetto delle variazioni colturali è consultabile:

- presso gli Uffici Provinciali-Territorio;
- presso i Comuni interessati;
- *online*, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Gli utenti possono segnalare eventuali incongruenze tra le informazioni da loro dichiarate e quelle presenti nella banca dati del Catasto Terreni, mediante una richiesta di rettifica.

## 4. I SERVIZI EROGATI

Il continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti all'utenza rappresenta uno degli obiettivi principali per l'Agenzia, che promuove la trasparenza, la semplificazione dei processi e la facilità di accesso ai servizi, nonché l'interscambio di dati sul patrimonio immobiliare con altre Pubbliche Amministrazioni.



In tale ottica, attese le diverse esigenze dell'utenza interessata ai dati catastali (cittadini, imprese, liberi professionisti, Pubbliche Amministrazioni, ecc.), l'Agenzia ha realizzato specifici servizi e attivato canali dedicati, privilegiando in particolare quello telematico.

## 4.1 Servizi per i CITTADINI

### A. SERVIZI TELEMATICI.

- **Visure catastali on line:** sono disponibili diverse tipologie di consultazione telematica per ottenere informazioni sugli immobili presenti nella banca dati catastale:
  - *consultazione rendite catastali (sulla base degli identificativi del bene)* - permette di ottenere gratuitamente informazioni sul reddito degli immobili. È sufficiente indicare il codice fiscale, gli identificativi catastali e la Provincia di ubicazione degli immobili d'interesse;
  - *risultanze catastali (ricerca dei dati catastali per codice fiscale)* - a differenza di quella per identificativi catastali, questa modalità di ricerca richiede una preventiva fase di accreditamento ma permette, sempre gratuitamente, di ottenere, oltre alle rendite e agli identificativi catastali, anche le caratteristiche censuarie e i dati riguardanti la titolarità e la relativa quota di diritto per i beni immobili dell'intestatario (servizio fruibile tramite portale *Fisconline*);
  - *Certitel - documenti catastali* - è un servizio realizzato in collaborazione con Poste Italiane S.p.A., che permette di ricevere, a pagamento, via mail o a domicilio, i documenti catastali richiesti.
  - *Visure personali:* consente a tutti i contribuenti, abilitati preliminarmente ai servizi "*Fisconline*" e "*Entratel*" dell'Agenzia, che risultano titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento sugli immobili, di consultare gratuitamente le banche dati, ipotecaria e catastale, per verificare le planimetrie, le rendite catastali, la categoria catastale e la classe, la superficie catastale determinata con i criteri stabiliti dal Dpr n. 138/1998 (per gli immobili dei gruppi A, B e C dotati di planimetria) e, per le sole destinazioni abitative, anche la superficie (escluse le aree scoperte<sup>14</sup>) utilizzabile dai Comuni ai fini dei controlli della Tassa Rifiuti (TARI), la mappa con la particella terreni. La procedura è attiva per gli immobili presenti su tutto il territorio nazionale (ad eccezione dei territori gestiti dalle Province Autonome di Trento e Bolzano);

Il servizio di consultazione *online* dei dati catastali e ipotecari è stato esteso, da agosto 2016, anche alle persone giuridiche, società ed enti, titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento sui beni immobili, registrate ai servizi telematici "*Entratel*" e "*Fisconline*". Il servizio consente di consultare tutte le informazioni sul proprio patrimonio immobiliare, gratuitamente e senza recarsi in Ufficio. Consultando le banche dati catastali e

---

<sup>14</sup> Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ipotecaria è possibile ottenere la visura catastale sia per soggetto che per immobile; la mappa con la particella terreni; la planimetria del fabbricato; l'ispezione ipotecaria.

È consentita anche la consultazione delle planimetrie catastali riferite a *stadi non più attuali* o ad unità immobiliari soppresse. Le planimetrie catastali riferite a unità immobiliari soppresse possono essere rilasciate solo ai soggetti che, al momento della soppressione, vantavano diritti reali di godimento sull'unità immobiliare e, in genere, a chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi, nonché, ai soggetti riconducibili alle unità immobiliari derivate da quelle oggetto di soppressione. Per le planimetrie disponibili solo in formato cartaceo, relative a stadi superati, o soppressi, dell'unità immobiliare presenti nell'archivio censuario informatizzato, oppure correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico e richiamate solo nei modelli 55, è consentito il rilascio della copia conforme secondo le modalità previste per le certificazioni catastali, previo pagamento dei tributi speciali e dell'imposta di bollo.

Il servizio di visure personali è attivo su tutto il territorio nazionale ad eccezione dei territori gestiti dalle Province Autonome di Trento e Bolzano.

- **Visure generalizzate (non personali):** l'accesso al servizio di visure *online* è disponibile, da luglio 2017, anche per la consultazione della banca dati catastale a pagamento. Per accedere alla nuova funzionalità è necessario essere registrati ai servizi *online* dell'Agenzia e ai servizi finanziari *online* di Poste Italiane, attraverso i quali è possibile pagare telematicamente i tributi dovuti per ottenere, anche cumulativamente, le visure richieste. Le consultazioni catastali sugli immobili sono esenti da tributi solo se a richiederle è il titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento. La consultazione è attiva su tutto il territorio nazionale ad eccezione degli immobili ubicati nei territori gestiti dalle Province Autonome di Trento e Bolzano.
- **Contact center:** il servizio è rivolto a coloro che riscontrano incoerenze nella situazione catastale dei propri immobili e consente di presentare, via *web*, richieste di rettifica dei dati catastali.

## **B. SERVIZI DI SPORTELLO.**

- **Certificazioni catastali:** con l'espressione "certificazione catastale" s'intende la rappresentazione certificata dei contenuti riportati negli atti catastali e dell'ulteriore documentazione conservata negli archivi. Le certificazioni catastali possono riguardare sia quanto rappresentato nella mappa e negli atti censuari del catasto sia le copie delle planimetrie e degli elaborati grafici depositati. In particolare, la certificazione consente di acquisire in modo ufficiale i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) e verificare se una determinata persona (fisica o giuridica) risulti intestataria di beni immobili;
- **Visure catastali:** la consultazione degli atti e dei documenti catastali dà luogo, di norma, al rilascio di una copia in carta libera delle risultanze della banca dati. La stessa ha i medesimi contenuti della precedente, ma non ha valore di certificato.

Per effettuare allo sportello i **pagamenti** di tasse ipotecarie e tributi speciali catastali relativi alle richieste di ispezioni ipotecarie, visure catastali o altre certificazioni, è possibile utilizzare, da dicembre 2017, una specifica “**marca servizi**” acquistabile nelle rivendite di generi di monopolio e di valori bollati. L’Agenzia, con il Provvedimento del 28 giugno 2017, ha previsto l’introduzione di nuovi sistemi di pagamento delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali, in base all’art. 7-*quater*, comma 36, del decreto-legge 22 ottobre 2016, n. 193. La “marca servizi” è analoga alla comune marca da bollo. Può essere utilizzata per i tributi relativi alle operazioni di visura, ispezione, rilascio di copie e certificazioni, nonché per le volture catastali. La marca è apposta sui modelli di richiesta e sulle domande di volture presentati, i cui *fac-simile* sono disponibili sul sito internet dell’Agenzia.



#### 4.2 Servizi per i PROFESSIONISTI

Tenuto conto del livello di coinvolgimento dei professionisti nel processo di aggiornamento delle banche dati catastali, l’Agenzia ha dato significativo impulso allo sviluppo di servizi finalizzati alla semplificazione dei connessi adempimenti ed, in particolare, all’impiego del canale telematico. In tale ottica, ha realizzato uno specifico portale *web*, denominato “Sister”, attraverso il quale è possibile accedere ai servizi di:

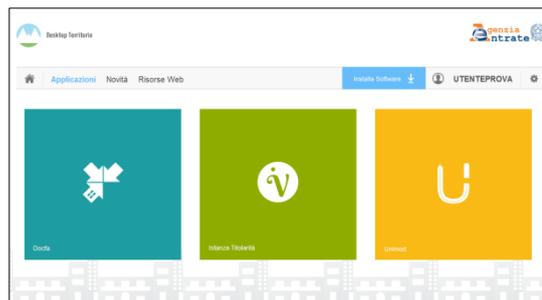
- **visura catastale:** comprende funzioni di ricerca avanzate (chiavi di interrogazione diversificate, consultazioni attuali e storiche, ecc.) dei dati del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano (con relativa stampa dei dati). Il risultato della consultazione, prodotto in tempo reale, è identico, nel contenuto, a quanto si ottiene presso lo sportello;
- **visura catastale in formato elaborabile:** consente di disporre delle visure catastali (generalmente rilasciate in formato non editabile pdf), anche in formato elaborabile “xml”, per effettuare diverse attività. In tal modo i professionisti (e gli enti) possono integrare i propri archivi gestionali con le informazioni presenti negli atti del Catasto Terreni e Urbano;
- **richiesta/rilascio estratto di mappa digitale** (finalizzato alla redazione degli atti di aggiornamento);
- **presentazione documenti:** permette di inoltrare telematicamente atti e documenti realizzati con i pacchetti applicativi rilasciati dell’Agenzia (PREGEO, DOCFA, ecc.) per l’aggiornamento delle basi informative catastali, il monitoraggio dello stato di elaborazione e la ricezione in via telematica delle risposte dell’Ufficio al mittente, attraverso l’invio telematico agli Uffici di competenza (pubblicità immobiliare, Registro, catasto)<sup>15</sup>;
- **mappe catastali online:** il servizio consente agli utenti abbonati alla piattaforma *web* del sistema telematico territorio “Sister” di richiedere le mappe relative a tutte le Province italiane, fatta eccezione per i territori gestiti dalle Province Autonome di Trento e Bolzano. L’acquisto online ha gli stessi costi applicati alle riproduzioni delle mappe in formato digitale rilasciate presso gli Uffici

<sup>15</sup> A completamento delle modifiche innovative previste dal Provvedimento direttoriale del 28 giugno 2017, da febbraio 2019, le somme preventivamente versate con modalità telematiche sul conto corrente unico nazionale (“castelletti”), sono rese disponibili, per gli utenti convenzionati ai servizi telematici di presentazione documenti catastali o di consultazione ipotecaria e catastale, anche per il pagamento dei servizi resi allo sportello degli Uffici Provinciali-Territorio dell’Agenzia delle Entrate.



Provinciali-Territorio (*Provvedimento del 19 marzo 2003 dell'Agencia del Territorio, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 74 del 29 marzo 2003*).

Sul sito istituzionale dell'Agencia è disponibile, da dicembre 2016, la **Scrivania del Territorio**, il sistema catastale di *front-end* che facilita il lavoro dei tecnici professionisti nelle attività di compilazione e controllo degli atti di aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria. Il servizio si inserisce nell'ambito delle proposte dell'Agencia delle Entrate per la realizzazione dell'Agenda



della Semplificazione e rientra tra le innovazioni operative previste nel nuovo Sistema Integrato del Territorio (SIT). La *Scrivania del Territorio* è un ambiente di lavoro che renderà progressivamente disponibili un insieme di servizi, per l'interscambio di informazioni con le banche dati centrali, finalizzati a semplificare le attività del professionista e a stimolarne la *compliance*. Con la scrivania è possibile accedere, da un'unica interfaccia, alla nuova generazione di applicazioni per la compilazione e il controllo destinate ai professionisti abilitati all'aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria dell'Agencia, a supporto della predisposizione degli atti, in coerenza con gli sviluppi della nuova piattaforma *web* catastale del Sistema Integrato del Territorio (SIT). La scrivania permetterà progressivamente l'installazione e l'aggiornamento *on line* dei pacchetti *software* utili per la compilazione e la trasmissione degli atti senza dover più accedere per le singole operazioni al sito istituzionale dell'Agencia.

#### 4.3 Servizi per i COMUNI e le ISTITUZIONI

Con l'obiettivo di sviluppare la collaborazione e la cooperazione per migliorare la qualità dei dati, snellire i processi amministrativi e fornire strumenti per la fiscalità locale e per le politiche di gestione del territorio, l'Agencia del Territorio ha realizzato il "**Portale per i Comuni**", accessibile alle Amministrazioni comunali, su base convenzionale, per la fornitura telematica dei dati catastali secondo modalità:

- **a richiesta:** forniture su specifica richiesta dell'Amministrazione richiedente, riguardanti - sia per il Catasto Terreni ed Edilizio Urbano che per la cartografia vettoriale - tutti i dati catastali atualizzati ad una data scelta dall'utente e/o gli aggiornamenti registrati in un determinato intervallo temporale;
- **specifiche:** forniture periodiche concernenti i dati delle registrazioni di nuove unità immobiliari o di variazioni di quelle già esistenti, gli esiti delle attività di modifica delle rendite catastali delle singole unità immobiliari, i dati metrici del Catasto Edilizio Urbano e i dati relativi alla variazione di intestazioni catastali.

Inoltre, nell'ambito della **Cooperazione Applicativa** e Amministrazione digitale, l'Agencia ha definito le regole tecnico-economiche per l'utilizzo dei propri dati da parte di altre Pubbliche Amministrazioni. La fruizione dei dati avviene mediante i servizi del Sistema di **Interscambio (Sistema Automatico di Scambio Dati)** dell'Agencia, in coerenza con le disposizioni che disciplinano il Sistema Pubblico di Connettività (SPC).

Il Sistema di Interscambio risponde alle esigenze di quegli enti, dotati di sistemi informatici evoluti, che sono interessati a uno scambio di dati automatico<sup>16</sup>.

Da maggio 2015 i Comuni hanno a disposizione anche una nuova funzionalità per l'accesso puntuale e gratuito alle **planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane**. Il servizio, disponibile tramite la piattaforma telematica "Sister", permette di visualizzare la planimetria di un immobile, con accesso diretto alle banche dati gestite dall'Agenzia, consentendo all'ente locale di migliorare i propri livelli di controllo ai fini delle operazioni urbanistiche nonché della gestione della fiscalità immobiliare locale.

#### **4.4 Servizi di consultazione della cartografia catastale**

Per tutte le tipologie di utenti sono stati attivati servizi di consultazione dinamica della cartografia catastale che consentono di navigare molti contenuti delle mappe catastali vettoriali.

I servizi sono realizzati in attuazione della Direttiva Europea INSPIRE - *IN*frastructure for *S*patial *I*nfoRmation in Europe - (2007/2/CE), recepita in Italia con il decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 32, finalizzata a supportare le politiche ambientali tramite misure che garantiscono la conoscenza, la disponibilità e l'interoperabilità delle informazioni territoriali.

Le informazioni consultabili coprono l'intero territorio nazionale<sup>17</sup> e sono allineate con la banca dati cartografica catastale, aggiornata quotidianamente in modalità automatica mediante gli atti tecnici predisposti dai professionisti abilitati. Sono disponibili due servizi di consultazione cartografica:

- **Consultazione cartografia catastale WMS:** basata sullo standard internazionale *Web Map Service 1.3.0*, fruibile con un software GIS (*Geographic Information System*) o con specifiche applicazioni a disposizione dell'utente; il servizio rende possibile la consultazione dei contenuti cartografici anche in maniera integrata con altri dati geografici (ad es. ortofoto, piani regolatori, analisi di pericolosità, infrastrutture), supportando gli enti pubblici e gli utenti privati che utilizzano le informazioni cartografiche del catasto in vari ambiti di attività (urbanistica, fiscalità locale, protezione civile e soccorso, gestione dell'ambiente e dei beni culturali);
- **Geoportale cartografico catastale:** piattaforma ad accesso libero tramite Internet (all'indirizzo <https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it>), che consente di ricercare e visualizzare in maniera semplice le particelle presenti sulla mappa del catasto, senza la necessità di scaricare alcun *software*.

---

<sup>16</sup> A supporto delle politiche di governo del territorio si evidenziano le collaborazioni in essere per la fornitura della cartografia catastale a vari enti, per i propri compiti istituzionali. Tra le principali: Regioni e Comuni, per l'urbanistica e il governo del territorio; Agea - Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura; Istat - Istituto Nazionale di Statistica, per le operazioni di censimento e la definizione dei Confini Amministrativi; IGM - Istituto Geografico Militare, per l'aggiornamento della Carta d'Italia; Ispra - Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, per le ricerche sull'uso del suolo; Ministero dell'Interno, per le indagini sui reati ambientali; Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per il Sistema Informativo del Demanio marittimo; Ministero per i beni e le attività culturali, per la localizzazione dei beni culturali; Dipartimento della Protezione Civile, per la gestione delle emergenze e la prevenzione degli eventi critici; Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, per la gestione degli eventi calamitosi.

<sup>17</sup> Ad eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

*Servizio di consultazione della cartografia catastale WMS - risultato di una richiesta (a sinistra) e utilizzo del servizio in combinazione con ortofoto (a destra)*



*Geoportale Cartografico Catastale*



I servizi di consultazione cartografica catastale sono fruibili anche attraverso piattaforme “mobile”.

Per gli utenti sono disponibili strumenti di supporto continuamente aggiornati (manuali, guide al servizio, domande/risposte frequenti) ed è attivo un sistema di assistenza via *e-mail* per quesiti o segnalazioni. Inoltre, in una prospettiva di totale trasparenza, è possibile consultare i grafici quotidianamente aggiornati che danno conto dell’utilizzo dei servizi di consultazione cartografica, disponibili nella sezione web “Dati e statistiche” del Geoportale Cartografico Catastale.

La consultazione libera non offre tutti i contenuti della cartografia catastale, per cui sono sempre disponibili i servizi di consultazione ordinari, anche per via telematica, compresa la visura personale.

## 5. LE PRINCIPALI ATTIVITÀ PROGETTUALI CATASTALI E CARTOGRAFICHE

Negli ultimi anni è apparsa sempre più fondamentale la puntuale conoscenza del patrimonio informativo catastale gestito dall’Agenzia, per il suo conseguente utilizzo strumentale alle scelte di politica fiscale nazionale e locale nel settore immobiliare.

Il costante ed efficace aggiornamento di tale patrimonio informativo,



anche per la valenza fiscale e civilistica dello stesso, consente, altresì, di rendere disponibili archivi più aggiornati per un più efficace governo del territorio da parte degli enti preposti.

L'Agenzia è stata più volte chiamata dal legislatore a svolgere una serie d'interventi che si sono concretizzati nell'aggiornamento della banca dati catastale, migliorando la rappresentatività della situazione reale e, quindi, garantendo una affidabilità sempre maggiore dei dati.

### **5.1 Attività di identificazione delle "case fantasma"**

L'attività di identificazione e regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati al catasto (cd. "case fantasma"), è disciplinata dall'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286), dall'art. 19 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 (convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) e dal decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225.

Gli immobili fantasma sono stati individuati attraverso un processo articolato e complesso che ha riguardato tutto il territorio nazionale, con l'esclusione delle Province Autonome di Trento e Bolzano, nelle quali sono stati comunque svolti interventi analoghi.

L'indagine territoriale, condotta in sinergia con Agea e Sogei, è stata realizzata attraverso l'integrazione della cartografia catastale in formato vettoriale con il Modello Digitale del Terreno (DTM), il Modello Digitale delle Superfici (DSM), le immagini all'infrarosso e le ortoimmagini a colori ad alta definizione.

Con questa metodologia sono state identificate le particelle sulle quali insistono dei fabbricati presenti sul territorio, ma non rappresentati nella cartografia catastale.

Sono seguite, poi, ulteriori verifiche negli archivi censuari catastali per individuare le particelle del Catasto Terreni su cui sono stati riscontrati immobili che non risultano dichiarati al catasto.

La complessa attività di controllo su tali immobili ha fatto emergere, su più di 2,2 milioni di particelle del Catasto Terreni, oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite nella base-dati catastale.

Di queste, quasi 769 mila, con dichiarazioni presentate successivamente dai soggetti interessati, hanno una rendita catastale definitiva, mentre a 492 mila ne è stata attribuita una presunta dall'Agenzia.

Il decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 ha previsto, infatti, in attesa dell'accatastamento definitivo, l'attribuzione d'ufficio di una rendita presunta agli immobili mai dichiarati e non ancora regolarizzati, associando agli stessi una rendita provvisoria. Per presumere le rendite catastali e associarle ai fabbricati, l'Agenzia si è basata su precisi parametri, acquisiti anche con sopralluoghi esterni agli edifici non in regola.

Vale più di 825 milioni di euro la somma delle rendite catastali che sono state associate, durante le operazioni, agli immobili accertati e registrati nelle proprie banche dati. In particolare, 537 milioni di euro sono corrispondenti alle rendite definitive, cioè attribuite dopo che gli interessati hanno provveduto spontaneamente a presentare gli atti di aggiornamento del catasto, mentre raggiungono il valore di 288 milioni di euro quelle presunte, cioè attribuite d'ufficio, perché gli immobili non erano stati accatastati volontariamente dai contribuenti alla data del 30 novembre 2012, giorno in cui si è chiusa l'attività di accertamento sui fabbricati non dichiarati.



L'intera operazione "case fantasma" è suscettibile di generare, nel caso in cui le rendite presunte fossero confermate, un maggior gettito complessivo quantificato dal Dipartimento delle Finanze in circa 589 milioni di euro.

## 5.2 Revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane esistenti

La revisione parziale del classamento è disciplinata dalla "legge finanziaria" del 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311) che, all'art. 1, comma 335, ha previsto la possibilità, per i Comuni, di chiedere all'Agenzia del Territorio (ora incorporata nell'Agenzia delle Entrate) la revisione parziale del classamento degli immobili.

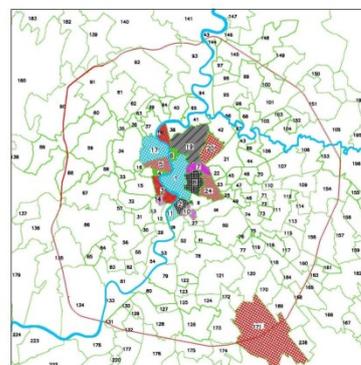
L'Agenzia, una volta accertata la sussistenza dei presupposti (l'esistenza di almeno tre microzone catastali nel Comune e lo scostamento fra valore medio di mercato e quello medio catastale maggiore o minore almeno del 35% rispetto all'analogo rapporto riferito all'insieme delle microzone comunali), avvia l'attività di riclassamento e revisione delle rendite catastali.

La revisione, che può modificare la categoria e la classe dell'unità immobiliare, comporta anche la variazione della rendita catastale che viene successivamente notificata ai soggetti intestatari mediante avvisi di accertamento.

I Comuni che hanno richiesto all'Agenzia la revisione parziale del classamento sono 17 (tra cui Roma, Milano, Ferrara, Perugia, Bari, Lecce).

Le microzone revisionate nelle 17 città sono state complessivamente 38, per un totale di 418.118 unità immobiliari presenti. Le UIU variate sono state 327.649 (circa il 78% delle UIU ubicate nelle microzone "anomale"), cui è risultato un incremento della rendita catastale di oltre 183 milioni di euro.

L'operazione più recente e complessa è stata l'indagine per Roma Capitale, svolta dall'Agenzia, su *input* dell'Assemblea capitolina (delibera n. 5 dell'11 ottobre 2010), che ha interessato 175.354 unità immobiliari su complessive 224.285, ubicate in 17 microzone catastali della Capitale, risultate "anomale".



Le microzone interessate dall'attività di revisione del classamento sono state il Centro Storico, Aventino, Trastevere, Borgo, Prati, Flaminio 1, XX Settembre, Monti, San Saba, Testaccio, Gianicolo, Delle Vittorie-Trionfale, Flaminio 2, Parioli, Salaria Trieste, Esquilino e Ville dell'Appia.

Tra le conseguenze più evidenti dell'attività è da evidenziare la sostanziale scomparsa nelle microzone revisionate di alcune categorie catastali non più attuali, come ad esempio quella ultrapopolare (A/5), e la forte riduzione delle abitazioni di tipo popolare (A/4) ed economico (A/3), ancora presenti in diverse zone del centro.

I soggetti intestatari interessati hanno ricevuto le notifiche degli avvisi di accertamento catastale, contenenti le motivazioni della revisione del classamento e le informazioni circa l'aggiornamento dei dati riguardanti la categoria, la classe e la rendita dei propri immobili.

L'attività ha previsto un'adeguata assistenza ai cittadini interessati. Oltre al servizio di consultazione *online*, presente nell'*home page* del sito dell'Agenzia, sono stati attivati diversi canali di assistenza e informazione ai contribuenti attraverso:

- un *call center* dedicato (contattabile tramite numero verde gratuito) con il quale è stato possibile prenotare direttamente un appuntamento all'Ufficio Provinciale-Territorio di Roma;
- l'Ufficio Provinciale-Territorio di Roma, presso gli sportelli dedicati all'utenza ex comma 335;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo dedicato.

### **5.3 Progetti evolutivi del sistema cartografico catastale**

Il sistema cartografico catastale è interessato da attività progettuali mirate al superamento di alcune criticità originate nel processo storico di formazione delle mappe e in fase di informatizzazione della cartografia cartacea, oltre che al completamento delle informazioni georeferenziate in essa contenute. La realizzazione di tali attività consente inoltre la piena fruibilità e interoperabilità delle informazioni cartografiche richieste per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale e per le politiche di governo del territorio. Tra i principali progetti avviati si segnalano i seguenti:

#### **Recupero di precisione delle mappe e congruenza topologica tra mappe contigue**

Con l'informatizzazione della cartografia catastale<sup>18</sup> e l'utilizzo di piattaforme GIS (*Geographic Information System*), anche da parte di altri enti per scopi diversi da quelli fiscali, vi è l'esigenza di conseguire e mantenere una "coerenza topologica" all'interno e all'esterno del foglio di mappa.

Dal 2017, con la disponibilità del patrimonio d'immagini digitali delle mappe *originali d'impianto* e le procedure *software* sviluppate da Sogei, è stata avviata un'attività progettuale di recupero<sup>19</sup> finalizzata al miglioramento della qualità della cartografia vettoriale, caratterizzata ancora da deformazioni interne al foglio e da discontinuità sui bordi dei fogli contigui, dovute sia alla fase di formazione del catasto che al processo di digitalizzazione delle mappe da supporto cartaceo che rendono inefficaci alcune funzionalità tipiche dei sistemi GIS, basate sulla *topologia*, nell'ambito di alcuni progetti strategici dell'Agenzia come l'evoluzione del Sistema Integrato del Territorio (SIT).

Il progetto ha una valenza strategica anche nell'ambito del Comitato europeo di Esperti delle Nazioni Unite (UN-GGIM Europe) che ha identificato la cartografia catastale come uno dei *data set* fondamentali per l'analisi, il raggiungimento e il monitoraggio dei 17 *Sustainable Development Goals* (cfr. <http://www.un.org/sustainabledevelopment>), gli obiettivi definiti per pervenire, entro il 2030, ad uno sviluppo economico, sociale ed ambientale sostenibile in tutto il pianeta.

Lo stesso Comitato, ha identificato la *consistenza topologica* come una delle 8 caratteristiche essenziali che la cartografia catastale deve possedere, al fine di essere efficacemente utilizzata nei molteplici processi di gestione del territorio.

#### **Inserimento in mappa dei fabbricati mancanti ed ipotesi evolutive per indagini territoriali complete**

Alcune imperfezioni generate nel processo di informatizzazione delle mappe e i disallineamenti originati dalle mancate dichiarazioni di nuove costruzioni al Catasto Terreni, nell'incombenza normativa dei condoni

<sup>18</sup> La trasposizione della cartografia catastale dal supporto cartaceo al formato digitale, realizzata con l'acquisizione delle immagini raster delle mappe cartacee, poi digitalizzate per ottenere i file in formato vettoriale, ha comportato un degrado della precisione della mappa rendendo necessario il recupero delle deformazioni delle mappe vettoriali.

<sup>19</sup> L'attività progettuale è stata avviata presso 50 Uffici Provinciali-Territorio nel 2017 e in tutti gli altri nel 2018.



edilizi, sono all'origine della mancata o difforme rappresentazione sulle mappe informatizzate delle geometrie di alcuni fabbricati esistenti nella realtà.

La qualità dei servizi catastali e cartografici erogati (sia effettiva che percepita da tutti gli *stakeholder* interessati) e, più in generale, la qualità dell'intero sistema catastale è direttamente proporzionale alla qualità e alla completezza delle informazioni e dei dati gestiti dal sistema stesso.

Del resto, il mantenimento e l'incremento della qualità insieme alla credibilità del sistema rivestono un'importanza strategica in un momento storico in cui, attraverso i servizi di consultazione WMS e il Geoportale Cartografico Catastale, realizzati in ottemperanza alla Direttiva Europea INSPIRE, le informazioni cartografiche sono accessibili a chiunque e utilizzate da un numero sempre maggiore di soggetti privati e di Pubbliche Amministrazioni, per le proprie finalità private o istituzionali.

In questo contesto si è reso necessario avviare un rapido recupero sulle mappe delle geometrie dei fabbricati mancanti o difformi rispetto alla realtà territoriale, reso possibile dall'attuale disponibilità di ortoimmagini digitali ad alta risoluzione con GSD 20 cm/pix, con le quali vengono confrontate le risultanze dei fogli di mappa vettoriali.

Le attività di recupero, avviate in via sperimentale nel 2019 su alcuni ambiti territoriali, consentiranno di migliorare la coerenza geometrica tra mappe catastali e realtà territoriale rappresentata dalle foto aeree e di implementare la costituzione dell'archivio dei fabbricati, fruibile nel Sistema Integrato del Territorio (SIT) o in generale nei sistemi informativi territoriali (GIS).

Tali attività, inoltre, forniranno elementi utili per la formulazione di ipotesi evolutive per l'innovazione dell'istituto delle cd. "Istruzioni catastali", ossia delle verificazioni ordinarie quinquennali finalizzate all'aggiornamento d'ufficio del Catasto Terreni e, in generale, per la possibile definizione di un modello organico di indagine territoriale completa.

### **Rifacimento della cartografia in Regione Lombardia**

Il progetto riguarda circa 15.000 mappe catastali ereditate dai catasti preunitari, ricadenti nella fascia pedemontana di alcune Province della Lombardia (Bergamo, Brescia, Como, Lecco e Varese), del tipo a *perimetro aperto*, non riferite a reti di inquadramento e rilevate con la tavoletta pretoriana, orientate al Nord con la bussola.

Tali mappe presentano delle interruzioni nella continuità geometrica al bordo dei fogli, cosicché una stessa particella può essere rappresentata in parte su un foglio e in parte su un altro, con evidenti problemi di gestione delle informazioni amministrative e censuarie.

Nonostante i tentativi di aggiornamento avviati nei decenni passati dall'Amministrazione catastale<sup>20</sup>, questo tipo di cartografia (preunitaria) non garantisce i livelli di precisione e accuratezza necessari per le finalità di utilizzo attuali e futuri da parte dell'Agenzia o d'interoperabilità con gli enti esterni. Per rispondere

---

<sup>20</sup> Negli anni '70, si è proceduto alla formazione di nuova cartografia catastale, con rilievo strumentale a terra, per alcuni Comuni delle Province di Brescia e Bergamo. In seguito, negli anni 1980-1990, l'Amministrazione catastale ha proceduto ad effettuare un rilievo aerofotogrammetrico finalizzato alla formazione delle mappe catastali interessando porzioni di territorio di 7 Province italiane fra cui Bergamo, Como, Lecco e Varese. Le mappe rilevate durante questo periodo, pari a circa 5.000, verranno utilizzate per costituire la base per l'inquadramento della nuova cartografia.

all'esigenza di formazione di nuova cartografia catastale nei territori in esame, l'Agenzia ha, pertanto, avviato due diverse attività progettuali:

- la messa in conservazione delle mappe catastali rilevate negli anni '70, con rilievo a terra, e negli anni 80-90 con rilievo aerofotogrammetrico;
- la formazione di nuova cartografia catastale mediante derivazione della stessa da *data base* topografici.

Relativamente al primo progetto, di valorizzazione delle mappe già rilevate, sono state intraprese le attività per la pubblicazione e conservazione di oltre 4.300 fogli riguardanti 232 Comuni (delle Province di Bergamo, Como, Lecco e Varese) e l'attivazione delle lavorazioni per le cinque Province della Lombardia interessate dal progetto: Bergamo, Brescia, Como, Lecco e Varese. Le lavorazioni hanno riguardato gli aspetti di:

- programmazione e coordinamento delle risorse impiegate nelle attività di cartografia delle Province interessate e di monitoraggio dello stato di avanzamento delle attività;
- analisi dei percorsi tecnici e amministrativi idonei ed efficaci per la messa in conservazione della nuova cartografia catastale;
- verifica dell'efficacia e dell'eventuale implementazione delle piattaforme e degli strumenti informatici disponibili.

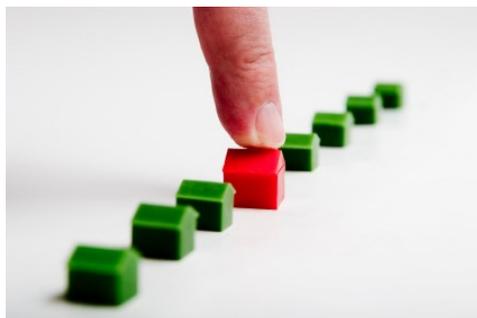
Relativamente al secondo progetto, presso l'Ufficio Provinciale-Territorio di Brescia, è stata prodotta e posta in conservazione la nuova cartografia catastale revisionata e derivata dal *data base* topografico, in collaborazione con la Comunità Montana di Valle Sabbia e la Comunità Montana di Valle Camonica.

## 6. IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO

Per quanto attiene alla determinazione massiva delle rendite catastali delle unità immobiliari urbane censite nel Catasto Edilizio Urbano, le norme catastali prevedono diversi approcci in relazione alla destinazione funzionale delle unità (categoria catastale).

In particolare, per le unità censite nelle categorie ordinarie dei gruppi A, B e C (cfr. Allegato 1), la norma prevede una metodologia comparativa (per classi e tariffe), mentre per le unità immobiliari urbane censite nelle categorie dei gruppi D ed E, tenuto conto dei caratteri particolari e singolari di tali beni, è prevista la stima diretta, unità per unità.

Per le unità immobiliari censite nelle categorie dei gruppi A, B e C, quindi, si procede preliminarmente all'individuazione dell'elenco delle categorie presenti all'interno di ogni Comune<sup>21</sup> - operazione definita di qualificazione - con riferimento ad un quadro generale delle categorie predefinito (cfr. Allegato 1). Si procede quindi all'individuazione, per ogni categoria catastale elencata, di una o più classi di redditività (operazione definita di classificazione) in relazione a fattori connessi, in particolare, alla posizione dei beni



<sup>21</sup> Il territorio di taluni Comuni può risultare suddiviso in più porzioni omogenee dal punto di vista delle caratteristiche ambientali ed edilizie (definite zone censuarie), ad ognuna delle quali corrisponde un differente prospetto di qualificazione e classificazione.



all'interno del Comune (centro, periferia con relative dotazioni di servizi e utilità pubbliche). Tra una classe e la successiva, la variazione di redditività risulta, di norma, non inferiore al 15%.

Al termine di tale attività si rende disponibile, per ogni Comune, il prospetto di qualificazione e classificazione, contenente l'elenco delle categorie catastali e delle classi presenti nel territorio in esame.

Si procede, quindi, alla determinazione delle tariffe d'estimo (rendita catastale per unità di consistenza) da associare a ogni categoria e classe presente nel quadro. Tale operazione consiste nel determinare, attraverso specifiche analisi economiche effettuate su unità immobiliari campione, dette "unità tipo", il reddito, per unità di consistenza, lordo medio ordinario (potenzialmente) ritraibile, previa detrazione delle spese di manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale, ad esclusione degli oneri fiscali.

La metodologia di determinazione della rendita catastale di ogni unità immobiliare urbana (UIU) censita nel Catasto Edilizio Urbano si completa, infine, attraverso l'attribuzione del "classamento", che consiste nell'associare a ogni unità la categoria e la classe più pertinenti tra quelle presenti nel prospetto di qualificazione e classificazione del Comune in cui è ubicata, tenuto conto dei caratteri posizionali e tipologico-edilizi dell'UIU analizzata, nel determinarne la consistenza (in vani, m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup> in relazione alla categoria di censimento) e, successivamente, nel moltiplicare la tariffa d'estimo accertata per la consistenza dell'unità immobiliare urbana.

#### Procedimento di determinazione della rendita catastale



Le tariffe d'estimo del Catasto Edilizio Urbano, in vigore dal 1° gennaio 1992, sono state determinate con riferimento al periodo economico 1988/1989.

E' appena il caso di sottolineare che, mentre il classamento è un'operazione frequente nell'attività di conservazione del Catasto Edilizio Urbano (dichiarazioni di nuove unità immobiliari urbane o variazione di quelle esistenti), le altre operazioni che portano alla definizione (o aggiornamento) del quadro di classificazione e delle relative tariffe d'estimo avvengono soltanto in seguito a disposizioni di legge e relativi decreti ministeriali.

La determinazione della rendita delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua, caso per caso, attraverso le metodologie classiche dell'estimo urbano.

## 7. IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO TERRENI

Il vigente sistema estimativo del Catasto Terreni prevede, per ciascuna particella catastale, la determinazione di un duplice dato economico: il reddito dominicale e il reddito agrario. Tali redditi costituiscono rispettivamente il reddito fondiario attribuibile al proprietario della particella (reddito dominicale) e il reddito ascrivibile all'imprenditore agricolo (reddito agrario). L'operazione massiva di determinazione del reddito dominicale e del reddito agrario di tutte le particelle rurali è avvenuta attraverso una metodologia comparativa, definita per "classi e tariffe".

Tale metodologia prevede l'esecuzione delle seguenti attività:

- qualificazione;
- classificazione;
- determinazione delle tariffe d'estimo;
- classamento;
- calcolo del reddito dominicale ed agrario.

L'operazione di qualificazione consiste nella definizione, per ciascun Comune, della lista delle tipologie di coltura presenti sul territorio, con riferimento ad una griglia di qualità colturali predefinita (cfr. Allegato 2).

A tale operazione fa seguito quella di classificazione che consiste nel suddividere ogni qualità di coltura in una o più classi, corrispondenti a diversi livelli di produttività, in relazione a fattori agronomici, topografici ed economici. Tra una classe e la successiva, la variazione di redditività risulta mediamente pari a circa il 20%.

Il completamento delle due fasi sopra citate porta alla compilazione, per ogni Comune, del prospetto di qualificazione e classificazione, contenente l'elenco delle qualità e delle classi di coltura presenti nel territorio in esame. Si procede, quindi, con la definizione del quadro tariffario mediante la determinazione delle tariffe d'estimo.

Tale operazione consiste nel determinare, attraverso specifiche analisi economiche effettuate su aziende agrarie campione dette "aziende tipo", le tariffe d'estimo dominicali (reddito per unità di superficie ascrivibile al proprietario) e le tariffe d'estimo agrarie (reddito per unità di superficie ascrivibile all'imprenditore agricolo) per ogni qualità e classe presente nel prospetto di qualificazione e classificazione. In alcune realtà sono state determinate anche le "deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione" (deduzioni fuori tariffa).

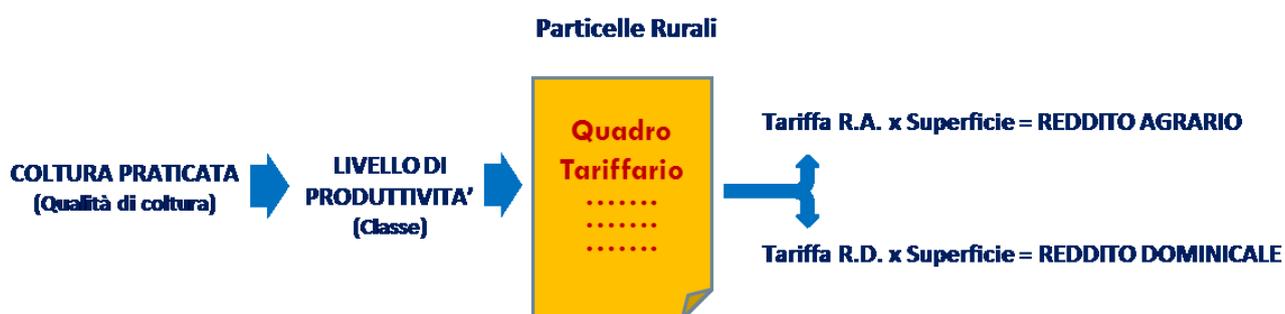
Le operazioni di determinazione del reddito dominicale e del reddito agrario di ogni particella rurale censita nel Catasto Terreni si completano con le attività di classamento, che consistono nell'associare ad ogni particella, con criteri sintetico-comparativi, la qualità e classe più pertinente tra quelle presenti nel prospetto di qualificazione e classificazione del Comune (o zona censuaria) in cui è ubicata, e successivamente nel moltiplicare le corrispondenti tariffe d'estimo (di reddito dominicale<sup>22</sup> e agrario) per la superficie della particella.

---

<sup>22</sup> Tiene conto di eventuali "deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione".



## Procedimento di determinazione del reddito dominicale ed agrario



Si osserva che, mentre il classamento è un'operazione frequente nell'attività di conservazione del Catasto Terreni (aggiornamento di una coltura praticata, creazione di una nuova particella per effetto di un frazionamento, ecc.), le altre operazioni che portano alla definizione (o aggiornamento) del quadro di classificazione e delle relative tariffe d'estimo avvengono, esclusivamente, in seguito a disposizioni di legge e relativi decreti ministeriali.

Le tariffe d'estimo del Catasto Terreni, entrate in vigore il 1° gennaio 1988, sono state determinate con riferimento al periodo economico 1978/1979<sup>23</sup>.

<sup>23</sup> I redditi dominicali ed agrari determinati con riferimento all'epoca censuaria 1978/1979 sono stati oggetto di diverse rivalutazioni operate in relazione alle differenti imposte per le quali costituiscono il dato economico di riferimento per la determinazione delle basi imponibili.

In particolare, per effetto delle disposizioni di cui alla Legge 23 dicembre 1996 n. 662, dal 1997, i redditi dominicali ed agrari sono stati rivalutati, ai fini IRPEF, rispettivamente dell'80% e del 70%, mentre per tutte le altre imposte (ICI, REGISTRO, ecc.) il reddito dominicale è stato rivalutato del 25%.

# ALLEGATO 1

## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

### I) - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

#### GRUPPO A

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

#### GRUPPO B

- B/1 - Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
- B/2 - Case di cure ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo di riferimento)
- B/3 - Prigioni e riformatori
- B/4 - Uffici pubblici
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 - Magazzini sotterranei per deposito derrate

#### GRUPPO C

- C/1 - Negozi e botteghe
- C/2 - Magazzini e locali di deposito
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- C/7 - Tettoie chiuse o aperte

### II) - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

#### GRUPPO D

- D/1 - Opifici
- D/2 - Alberghi e pensioni
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 - Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo, ponti privati soggetti a pedaggio

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

### **III) - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

#### **GRUPPO E**

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere l'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 - Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

#### **CATEGORIE FITTIZIE**

#### **GRUPPO F**

F/1 - Area urbana

F/2 - Unità collabente

F/3 - Unità in corso di costruzione

F/4 - Unità in corso di definizione

F/5 - Lastrico solare

F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione

F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

## ALLEGATO 2

### QUADRO DI QUALIFICAZIONE DEI TERRENI

Per il quadro di qualificazione dei terreni si può fare riferimento all'originario elenco contenuto nell'Allegato "A" dell'Istruzione XV (modificata) della Direzione Generale del Catasto e Servizi Tecnici Erariali del 14 settembre 1931 e alle successive integrazioni delle qualità di colture, categorie o destinazioni, afferenti alle particelle allibrate in Catasto Terreni, utilizzate per la compilazione degli atti di aggiornamento catastali.

*(L'originaria Qualificazione dei terreni prevista nell'Allegato "A" dell'Istruzione XV)*

ALLEGATO A.

### QUADRO DI QUALIFICAZIONE DEI TERRENI

1. Seminativo .....	Terreno lavorato coll'aratro, o colla vanga, o colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante fileriscee, a piante ortacee da foraggio od a piante industriali temporanee.	8. Prato irriguo arborato	Terreno come sopra al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
2. Seminativo irriguo.....	Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento ricorrano coltivazioni ricche edenti necessariamente l'irrigazione, come per es.: il riso; sia che a talune l'irrigazione non sia indispensabile.	9 Prato a marcita.....	Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o d'affitto, non solo nella stagione estiva, ma anche nella iemale, in modo da fornire un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato, o alla fine dell'inverno.
3. Seminativo arborato ...	Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.	10. Risaia stabile.....	Terreno fornito di acqua d'irrigazione, o propria, o di affitto, coltivato a riso esclusivamente.
4. Seminativo arborato irriguo	Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.	11. Pascolo.....	Terreno produttore di erbaggi utilizzabili come foraggio, i quali, non si possono economicamente falciare, e si fanno pascolare dal bestiame.
5. Prato.....	Terreno comunque situato, produttore di foraggio erbaceo, falciabile almeno una volta all'anno per essere conservato in fieno.	12. Pascolo arborato.....	Terreno come sopra al n. 11, in cui esistono alberi, come ai nn. 3 e 7.
6. Prato irriguo.....	Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua d'affitto.	13. Pascolo cespugliato....	Terreno pascolativo, sparso di cespugli, che con l'ombra e l'estesa occupazione dello spazio riducono a limiti ristretti la produzione delle erbe.
7. Prato arborato.....	Terreno come sopra al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.	14. Giardini.....	Terreni destinati a scopo di delizia, a colture che richiedono speciale apparecchio di riparo o riscaldamento, o in generale sottratti, per qualsivoglia uso, alla ordinaria coltivazione, in quanto non siano a considerarsi come accessori dei fabbricati rurali.
		15. Orto.....	Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
		16. Orto irriguo.....	Terreno come sopra al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
		17. Agrumeto.....	Terreni coltivati ad agrumi di ogni specie.



18. Vigneto.....	Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, o esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
19. Frutteto.....	Terreno coltivato a piante da frutta esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
20. Uliveto.....	Terreno coltivato ad olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
21. Gelseto.....	Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
22. Colture speciali ad alcune parti d'Italia	Escluse quelle colture che entrano nelle rotazioni agrarie e quelle che possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
23. Castagneto da frutto..	Terreno occupato esclusivamente o principalmente a castagni da frutto, attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
24. Canneto.....	Terreno produttore di canne destinate al servizio delle vigne ed al commercio.
25. Bosco di alto fusto...	Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.
26. Bosco ceduo.....	Terreno occupato da alberi di ogni genere che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
27. Bosco misto.....	Bosco composto promiscuamente di alto-fusto e di ceduo.

28. Inculto produttivo....	Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile, anche minimo.
29. Ferrovia e tramvia con sede propria	
30 Inculto sterile (*):....	Terreni assolutamente improduttivi.
<b>Avvertenza.</b>	
Nel caso che esistano colture comprensive di due o più qualità, si potranno introdurre nei prospetti di qualificazione qualità complesse, intitolandole coi nomi uniti insieme. Il qualificatore non applicherà questi nomi multipli, che nel caso in cui le varie qualità, unite insieme, lo siano in proporzioni presso a poco uguali; altrimenti applicherà il nome della qualità predominante.	
<b>(*). Altre particelle catastali esenti da stima.</b>	
Fabbricato da accertare all'urbano	Fabbricato allibrato all'urbano.
Fabbricato urbano.....	
Fabbricato rurale.....	Costruzioni rurali contemplate nell'articolo 15 della legge 1° marzo 1886, n. 3682.
Fabbricati per il culto.....	Fabbricati destinati all'esercizio dei culti ammessi nello Stato.
Fortificazioni.....	Fabbricati e terreni demaniali dello Stato costituiti le fortificazioni militari e le loro dipendenze.
Cimitero.....	Luogo recinto destinato alla sepoltura dei morti.
Miniere, cave, torbiere, saline, tenare, laghi e stagni da pesca..	Vedasi l'articolo 17, legge 1° marzo 1896, n. 3682, ed art. 1 legge 11 luglio 1929, n. 1260.
Stagno.....	Ricettacolo d'acqua, affatto improduttivo e di proprietà privata.
Parchi e viali della Rimembranza	Vedasi legge 21 marzo 1926, n. 550.
Campi di aviazione o di fortuna ed aeroporti	Vedasi normale 38 - Anno 1928 - pubblicata a pag. 214 del B. U. della Direzione generale del catasto - Anno 1928.