

# VADEMECUM SUL CATASTO. 1

**Fabio Colantoni**

Si apre un nuovo spazio dedicato a un argomento "prioritario" per i nostri lettori. La vastità del tema obbliga a una pubblicazione a puntate, che affronteranno gli atti tecnici del catasto dei fabbricati con il loro approfondimento, accompagnati da esempi specifici.

*Da molto tempo pensavo di scrivere un piccolo vademecum sul catasto, allo scopo di condividere con i colleghi l'esperienza maturata in questi anni. Senza alcun intento didattico, ma nella convinzione dell'utilità di affrontare un settore come quello del catasto nel quale il geometra è assoluto protagonista. Questo nuovo spazio, articolato in puntate dedicate ad illustrare le principali casistiche che il geometra incontra nell'attività professionale nel settore catastale, ha l'ambizione di aprire un dialogo e di stimolare la partecipazione dei colleghi all'approfondimento di queste tematiche che, negli ultimi anni, hanno assunto una sempre maggiore importanza nella società. Basti pensare alle compravendite, alle tassazioni immobiliari, all'urbanistica, all'agricoltura e, di questi giorni, la revisione generale del catasto in discussione al Parlamento inserita nella delega fiscale.*

**P**artiamo dal significato della parola Catasto definito dalle enciclopedie, in particolare Wikipedia: *"Il nome catasto deriva dal greco κατάστιχον che a sua volta deriva da κατά στίχον 'riga per riga'. Esso è costituito dall'insieme di più documenti, mappe ed atti, che elencano e descrivono i beni immobili, con l'indicazione del luogo e del confine, con il nome dei possessori, le rendite; su quest'ultime debbono calcolarsi tasse e imposte"*.

Il catasto Fabbricati, già Urbano, istituito con la legge 11 settembre 1939 n. 652, modificata dal decreto legge 8 aprile 1948, n. 514, è entrato in vi-

genza con il regolamento attuativo di cui al D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949 - il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) è entrato nella fase di conservazione il 1° gennaio 1962).

È bene ricordare che il catasto opera su base provinciale, ovvero ogni provincia ha un ufficio territoriale che gestisce gli atti tecnici degli immobili suddivisi per comune amministrativo. In alcuni casi il territorio comunale è suddiviso in zone censuarie e poi in microzone con il DPR 138/98, a seconda delle caratteristiche ambientali e dei fabbricati al fine di agevolare le operazioni di qualificazione e classificazione.

Iniziamo con elencare alcuni concetti e/o definizioni di base.

Oggi il sistema catastale è:

**Geometrico** – si basa sulla rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare;

**Particellare** – la particella catastale è una porzione continua di immobile situata interamente in uno stesso comune, appartenente alla stessa ditta ed avente uniformi caratteristiche censuarie;

**Non Probatorio** – l'intestazione catastale non dimostra la proprietà;

**Estimo indiretto** – il reddito è basato su comparazioni per tariffe e classi.

Chiariamo cos'è l'unità immobiliare, riportando quanto indicato dalla Circolare n. 4 del 16/05/2006 dell'Agenzia del Territorio:

... Più recentemente la nozione è stata consolidata e meglio precisata con l'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, che, al comma 1, ha previsto che "L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale" e, al comma 3, che sono da considerare unità immobiliari "anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, pur-

*ché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale".*

Ora parliamo del quadro generale delle categorie, che suddivide gli immobili urbani in cinque gruppi, contraddistinti con le prime lettere dell'alfabeto (A, B, C, D, E), al quale si è successivamente aggiunto un sesto gruppo (F), così ripartite:

#### IMMOBILI A DESTINAZIONE

##### ORDINARIA

- gruppo "A" – Unità immobiliari destinate ad alloggi ed uffici privati, la consistenza catastale si esprime in vani catastali;
- gruppo "B" – Unità immobiliari destinate ad alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole ecc., la consistenza catastale si esprime in mc. v.p.p.;
- gruppo "C" – Unità Immobiliari destinate ad attività commerciali o artigianali private, la consistenza si esprime in mq.

#### IMMOBILI A DESTINAZIONE

##### SPECIALE

- gruppo "D" – Unità immobiliari destinate ad alberghi, opifici, attività industriali ecc., la rendita è attribuita applicando un saggio di capitalizzazione (2%) al valore dell'unità immobiliare determinato per stima diretta (riferita all'epoca censuaria 1988/89).

#### IMMOBILI A DESTINAZIONE

##### PARTICOLARE

- gruppo "E" – Stazioni di servizio, chiese fari, ecc.;

#### IMMOBILI A DESTINAZIONE

##### FITTIZIA

- gruppo "F" – categorie fittizie – unità immobiliari prive di rendita catastale.

Naturalmente le categorie sopra esposte, con la riforma che è in discussione, verranno sicuramente riviste nel loro insieme; in tal senso un aggiornamento delle categorie catastali è inserito nel D.P.R. 138/98, che le raggruppa:

#### IMMOBILI A CATEGORIA

##### ORDINARIA

- gruppo "R" – residenze ed autorimesse;
- gruppo "P" – pubblico e culturale;
- gruppo "T" – terziario e commerciale.

#### IMMOBILI A CATEGORIA

##### SPECIALE

- gruppo "V" – unità speciali di tipo pubblico e interesse collettivo;
- gruppo "Z" – unità speciali di tipo produttivo e terziario.

Dopo questa introduzione necessariamente di carattere generale, nella prossima puntata entreremo nel vivo della parte operativa con l'elenco degli atti tecnici del catasto dei fabbricati e con il loro approfondimento, accompagnati da esempi specifici.

