

# IL NUOVO CATASTO TERRENI

1<sup>A</sup> PARTE

FABIO COLANTONI

In questo numero pubblichiamo la prima puntata dedicata al Nuovo Catasto dei Terreni – nato nel 1886 con la Legge Messedaglia – che cataloga i suoli agricoli, i terreni incolti, i fabbricati rurali al loro servizio offrendo, attraverso le mappe, una rappresentazione cartografica completa del territorio nazionale. Partendo dall'assunto che il catasto terreni è uno strumento fondamentale e propedeutico al catasto dei fabbricati, nel testo di legge vengono illustrate analiticamente le sue caratteristiche, la struttura portante e le procedure tecniche necessarie per l'aggiornamento catastale che, oggi, sono informatizzate e possono essere trasmesse per via telematica tramite il portale SISTER messo a disposizione dei professionisti.

Il processo di unificazione italiana coincide con la necessità di creare un solo catasto nazionale, con disposizioni uniche per tutto il territorio così da riunire i 29 catasti esistenti, gestiti da criteri e codici differenti, in un unico nuovo catasto dei terreni in grado di formulare regole ugualitarie per giungere a finalità fiscali eque in tutto il Paese.

In questo primo articolo viene illustrato il “Nuovo Catasto dei Terreni”, nato nel 1886 con la Legge Messedaglia, Legge n. 3682 del 1° marzo 1886, detta della “Perequazione Fondiaria”.

## CARATTERISTICHE DEL NUOVO CATASTO TERRENI ITALIANO

Secondo la Legge Messedaglia il catasto terreni deve essere così definito:

- **Geometrico** – In quanto rappresenta graficamente e topograficamente il territorio nazionale (foglio di mappa catastale):
- **Particellare** – L'unità di misura è la particella che è una porzione continua di terreno situata in un unico Comune, appartenente ad un unico possessore, assoggettata ad un'unica specie di coltura (qualità) e avente un unico livello di produttività (classe);

LA STRUTTURA DEL NUOVO CATASTO DEI TERRENI, A LIVELLO NAZIONALE, SEGUE LA SUDDIVISIONE DELLE PROVINCE ITALIANE CHE, A LORO VOLTA, COMPRENDONO I COMUNI; TALE SUDDIVISIONE RIGUARDA GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO, CHE SONO PERTANTO SUDDIVISI SU BASE PROVINCIALE.



**MAPPA CATASTALE  
PER CIASCUN COMUNE CENSUARIO  
QUADRO D'UNIONE**

RIUNISCE TUTTI I FOGLI DI MAPPA  
DI UN COMUNE CENSUARIO - Scala 1:20.000  
(ma anche 1:25.000, 1:15.000 o 1:10.000)

**FOGLI DI MAPPA A PERIMETRO CHIUSO**

Scala 1:2000, Scala 1:4000  
(per particelle di dimensioni superiori a 5 ha)  
Identificati con numeri arabi;

**SVILUPPI:**

Scala - 1:1000  
(per particelle di dimensione media inferiore a 20 are)  
Scala 1:500  
(per particelle di dimensione media inferiore a 3 are).

**LE UNITA' DI MISURA CATASTALI SONO:**

ETTARO	1 ha = 10.000 mq
ARA	1 a = 100 mq;
CENTIARA	1 ca = 1 mq

**- Non probatorio** – In quanto non costituisce prova ai fini dell'accertamento della proprietà (della quale se ne occupa la Conservatoria dei registri immobiliari).

Nel periodo iniziale vengono avviate alcune fasi lavorative che, in modo progressivo, hanno gradualmente formato e rimodellato l'attuale nuovo catasto dei terreni. Queste fasi sono essenzialmente le seguenti:

**a) Formazione**

- Operazioni di misura
- Operazioni di stima

**b) Pubblicazione;**

**c) Attivazione;**

**d) Conservazione.**

La struttura del nuovo catasto dei terreni, a livello nazionale, segue la suddivisione delle Province italiane che, a loro volta, comprendono i Comuni; tale suddivisione riguarda gli uffici dell'Agenda delle Entrate-Territorio, che sono pertanto suddivisi su base provinciale.

Va precisato che il territorio nazionale è stato suddiviso in mappe catastali (formato cm 70 x 100) o fogli catastali, che rappresentano una porzione del territorio comunale e sono dette a perimetro chiuso in quanto le particelle sono rappresentate in modo completo all'interno del foglio di mappa dove ricadono; ne consegue che non possono esistere particelle a cavallo di più fogli catastali.



Fogli catastali d'impianto a confronto: a sinistra anno 2014, a destra anni '30

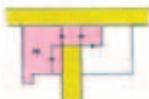
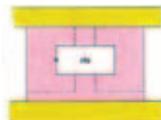
Sulle mappe catastali sono rappresentati elementi topografici importanti, quali strade, fiumi, laghi, edifici, terreni, ponti, ecc. La loro rappresentazione cartografica segue regole precise, gli elementi vengono rappresentati da segni convenzionali riportati e indicati nella istruzione sulla "Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali", datata 1950.

Abbinato alla mappa catastale, si trova un altro documento fondamentale, la Visura catastale, nella quale sono indicati gli identificativi catastali (foglio, particella, subalterno), i dati del possessore-proprietario, la qualità culturale (seminativo, uliveto, vigneto, ecc.), la superficie della particella, i redditi agrario e domenicale e le mutazioni e/o variazioni subite dalla particella stessa (passaggi proprietà per compravendite, variazioni geometriche, ecc.).

Tutti questi elementi costituiscono la "banca dati catastale", che ad oggi è nella fase della conservazione e del mantenimento dei dati delle circa 80 milioni di unità immobiliari, del territorio nazionale e l'archivio del catasto dei terreni è completamente informatizzato.

**RAPPRESENTAZIONE DI FABBRICATI E DI ALTRE COSTRUZIONI**

Fabbricato con portico e passaggio soggetti a servitù pubblica



Complesso costituito da fabbricato che si estende parzialmente sopra area pubblica e da attinenza scoperta e non disgiunta; si rappresenta come unica particella edilizia

OGGI TUTTE LE PROCEDURE TECNICHE DI AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, SIA TERRENI CHE URBANO, SONO INFORMATIZZATE E POSSONO ESSERE TRASMESSE PER VIA TELEMATICA TRAMITE IL PORTALE SISTER MESSO A DISPOSIZIONE DELL'UTENZA TECNICA.

Il nuovo catasto dei terreni è fondamentale e propedeutico al catasto dei fabbricati, infatti a seguito della costruzione di un edificio è necessario procedere all'aggiornamento della mappa catastale, con l'inserimento in mappa del fabbricato oppure, in caso di una divisione della particella, è necessario procedere al frazionamento. Entrambe queste procedure vengono definite "Atti di Aggiornamento Catastale" che possono essere delle seguenti tipologie:

**- Tipo Mappale**

detto anche denuncia di cambiamento dello stato dei terreni, con aggiornamento della mappa catastale a seguito dell'edificazione di un nuovo fabbricato su di una particella esistente libera o per un ampliamento di fabbricato già esistente in mappa. L'oggetto del rilievo è il fabbricato e questo atto di aggiornamento è propedeutico alla successiva denuncia dell'immobile al catasto dei fabbricati;

**- Tipo di Frazionamento**

finalizzato alla divisione di una o più particelle si utilizza per generare nuove geometrie/particelle. In linea generale questo atto di aggiornamento è predisposto per la rappresentazione in mappa di una nuova divisione/confine;

**- Tipo Particellare**

finalizzato alla ridefinizione di una particella quando non c'è corrispondenza tra la sua rappresenta-

zione grafica (mappa) e la sua superficie censuaria (visura). Questo atto di aggiornamento è equiparato al frazionamento.

Le regole per gli atti di aggiornamento sopra indicate seguono le disposizioni fondamentali del rilievo topografico introdotte con la circolare n. 1 del 1987 e successivamente integrate con circolare n. 2 del 1988, emanata dal Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – Servizio Centrale. Con queste normative viene istituito l'obbligo per il professionista operante nel settore di adeguarsi con idonea strumentazione topografica e computer.

Per consentire ai tecnici professionisti di eseguire gli aggiornamenti cartografici e censuari relativi al catasto terreni è stato realizzato, dal Ministero delle Finanze, tramite la SOGEI (società generale informatica Italiana), uno specifico software – PREGEO ovvero Pretrattamento degli Atti Geometrici che permette un controllo formale e sostanziale delle procedure di lavorazione dei dati metrici rilevati. Lo stesso software viene progressivamente integrato e modificato con il variare della normativa di riferimento, fino all'attuale versione PREGEO 10.6.0.

Oggi tutte le procedure tecniche di aggiornamento del catasto, sia terreni che urbano, sono informatizzate e possono essere trasmesse per via telematica tramite il portale SISTER messo a disposizione dell'utenza tecnica.

