

# Catasto dei Fabbricati – Zone Censuarie

**Seminario «Fattobene» - Edizione 2024**  
**«La valutazione degli immobili:**  
**fattori di incremento e decremento del valore»**

# Sommario

1. Definizioni / tipi di catasto.
2. Cenni storici.
3. Definizione di U.I. - oggetti da accatastare.
4. Zone censuarie / microzone.
5. Tipologie catastali / unità di consistenza.
6. Aggiornamento delle banche dati.

# Definizioni / tipi di catasto

È L' INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI ESISTENTI SUL TERRITORIO NAZIONALE.

È COSTITUITO DI UN COMPLESSO DI DOCUMENTI NEI QUALI SI REGISTRANO LE CARATTERISTICHE TECNICO-ECONOMICHE DEGLI IMMOBILI (TRA CUI SI ANNOVERANO I TERRENI COLTIVATI, LE AREE IMPRODUTTIVE DI REDDITO, I FABBRICATI CON LE LORO PERTINENZE) E DEI RELATIVI POSSESSORI E IN CUI SI TIENE NOTA DELLE MUTAZIONI CHE SI VERIFICANO NEL TEMPO.

# Definizioni / tipi di catasto

- CATASTO DEI TERRENI.
- CATASTO DEI FABBRICATI (NATO COME «COSTOLA» DEL CATASTO TERRENI).

IL CATASTO (TERRENI) ITALIANO, NATO CON LA LEGGE ISTITUTIVA DEL 01.03.1886, N. 3682 ("LEGGE MESSEDAGLIA), È GEOMETRICO (OVVERO BASATO SULLA MISURA), PARTICELLARE, NON PROBATORIO (IN GENERALE, FATTE SALVE ALCUNE PROVINCIE ITALIANE), A ESTIMO INDIRETTO ED UNIFORME.

# Cenni storici

È IMPORTANTE SOTTOLINEARE CHE L'IMPOSTA FONDIARIA GRAVANTE SULLA PROPRIETÀ DELLE TERRE COSTITUIVA UN TEMPO IL MAGGIOR GETTITO FISCALE ITALIANO.

PER TALE RAGIONE, I PRIMI CATASTI FURONO LIMITATI AL CENSIMENTO DELLA PROPRIETÀ TERRIERA. NEL SISTEMA ITALIANO L'IMPOSTA SUI FABBRICATI FU ABBINATA A QUELLA DEI TERRENI CON LEGGE DEL 26.01.1865, N. 2136, IN PRESENZA DEL RILEVANTE FENOMENO DELL'URBANESIMO A SEGUITO DELL'UNITÀ D'ITALIA.

FU COSÌ DEFINITA LA DISTINZIONE FRA **CATASTO TERRENI** E **CATASTO URBANO**.

# Cenni storici

- I CATASTI URBANI, FINO AL 1865 E NELLA MAGGIOR PARTE DEGLI STATI ITALIANI, NON ERANO DISTINTI DA QUELLI RUSTICI E DI CONSEGUENZA TUTTI GLI IMMOBILI, TANTO I TERRENI CHE I FABBRICATI, ERANO GRAVATI DALL'IMPOSTA FONDIARIA.
- DOPO L'UNITÁ NAZIONALE, CON LEGGE DEL 26.01.1865, N. 2136 VENNE STABILITO CHE L'IMPOSTA SUI FABBRICATI FOSSE UNIFICATA IN TUTTO IL REGNO, SCINDENDO COSÍ IL **CATASTO RUSTICO** DAL **CATASTO URBANO**.

# Oggetto del Catasto Fabbricati

«Antica» definizione di u.i.u.:

L'ART. 5 DEL R.D. DEL 13.04.1939, N. 652 DEFINÍ IL CONCETTO DI U.I.U. PREVEDENDO CHE "SI CONSIDERA **UNITÁ IMMOBILIARE URBANA**, OGNI PARTE DI IMMOBILE CHE, NELLO STATO IN CUI SI TROVA, É DI PER SE STESSA UTILE E ATTA (**IDONEA**) A PRODURRE UN REDDITO PROPRIO (**AUTONOMIA REDDITUALE**)".

# Oggetto del Catasto Fabbricati

In seguito vennero date alcune precisazioni:

- L'ART. 40 DEL D.P.R. DEL 01.12.1949, N. 1142 PRECISÓ (RISPETTO ALL'ART. 5 DEL R.D. N. 652 DEL 13.04.1939) LA NOZIONE DELL'UNITÁ IMMOBILIARE: "OGNI FABBRICATO, PORZIONE DI FABBRICATO, O INSIEME DI FABBRICATI CHE APPARTENGA ALLO **STESSO POSSESSORE** E CHE, NELLO STATO IN CUI SI TROVA, RAPPRESENTA, SECONDO L'**USO LOCALE**, UN CESPITE INDIPENDENTE (**AUTONOMIA FUNZIONALE**).



# Oggetto del Catasto Fabbricati

IN DEFINITIVA L'U.I.U. IDENTIFICA UN'ENTITÀ:

1. FISICA;
2. GIURIDICA;
3. ECONOMICA.

É CARATTERIZZATA IN BASE A DUE REQUISITI ESSENZIALI:

1. L'APPARTENENZA ALLO STESSO POSSESSORE;
2. LA CONFIGURAZIONE DI UN CESPITE INDIPENDENTE, INTESO COME "**MINIMO PERIMETRO IMMOBILIARE**", CARATTERIZZATO DA **AUTONOMIA FUNZIONALE E REDDITUALE**.

# Oggetto del Catasto Fabbricati

«Nuova» definizione di u.i.u. (ora semplicemente u.i.) prevista dal D.M. del 02.01.1998, n. 28 – comma 1:

“L’UNITÁ IMMOBILIARE É 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 POTENZIALITÁ DI AUTONOMIA FUNZIONALE E REDDITUALE”.

# Oggetto del Catasto Fabbricati

Alcune precisazioni previste dal D.M. del 02.01.1998, n. 28 – art. 2, comma 2:

SONO DA CONSIDERARSI U.I. "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**, PURCHÉ RISULTINO VERIFICATE LE CONDIZIONI FUNZIONALI E REDDITUALI DI CUI AL COMMA 1. DEL PARI SONO CONSIDERATE U.I. I **MANUFATTI PREFABBRICATI** ANCORCHÉ SEMPLICEMENTE APPOGGIATI AL SUOLO, QUANDO SIANO **STABILI NEL TEMPO** E PRESENTINO AUTONOMIA FUNZIONALE E REDDITUALE".

# Costituzione del N.C.E.U.

SI É ATTUATA ATTRAVERSO 3 + 1 FASI:

1. FASE DI FORMAZIONE.
2. FASE DI PUBBLICAZIONE.
3. FASE DI ATTIVAZIONE.
4. FASE DI CONSERVAZIONE.

# Zone censuarie

LE OPERAZIONI DI FORMAZIONE DEL N.C.E.U. SONO STATE PRECEDUTE DA UNA FASE PRELIMINARE CHE É CONSISTITA NELLA COSTITUZIONE DI **ZONE CENSUARIE**, CIASCUNA COSTITUITA DA UNA PORZIONE OMOGENEA DI TERRITORIO PROVINCIALE (COSTITUITO DA UN INTERO COMUNE O PARTE DI ESSO OVVERO PIÚ COMUNI), ALL'INTERNO DELLA QUALE LE UU.II.UU. SONO STATE CONSIDERATE FRA LORO ASSIMILABILI IN BASE ALL'UBICAZIONE, AL TIPO E ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE.

# Concetto di microzona

CON IL D.P.R. DEL 23.02.1998, N. 138, L'AMBITO TERRITORIALE DELLA ZONA CENSUARIA É STATO ULTERIORMENTE ARTICOLATO IN **MICROZONE**.

LA MICROZONA RAPPRESENTA UNA PORZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE, O ANCHE UN INTERO TERRITORIO COMUNALE, CHE PRESENTA OMOGENEITÀ NEI CARATTERI DI POSIZIONE, URBANISTICI, STORICO - AMBIENTALI, SOCIO - ECONOMICI, NONCHÉ NELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI E INFRASTRUTTURE URBANE.

# Tipologie catastali

NELL'OPERAZIONE DI FORMAZIONE / QUALIFICAZIONE SI SONO DISTINTE PER CIASCUNA ZONA CENSUARIA, CON RIFERIMENTO ALLE UU.II.UU. PRESENTI IN ESSA, LE VARIE CATEGORIE SULLA BASE DI UN QUADRO GENERALE STABILITO DALLA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI.

# Tipologie catastali

*IN PARTICOLARE:*

- "A", "B", "C" FABBRICATI A DESTINAZIONE ORDINARIA;
- "D" IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE;
- "E" IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE.



# Tipologie catastali – unità di consistenza

In dettaglio si parla di:

- **VANO UTILE** PER LA CATEGORIA "A" (SPAZIO CHIUSO DA MURI E PARETI, DAL PAVIMENTO AL SOFFITTO, AVENTE DESTINAZIONE PRINCIPALE NELL'USO ORDINARIO DELLA U.I.U.);

- **METRO CUBO** (VUOTO PER PIENO) PER LA CATEGORIA "B";

- **METRO QUADRO** (DI SUPERFICIE UTILE) PER LA CATEGORIA "C".

LE CATEGORIE "D" ED "E" NON SUBISCONO ALCUNA CLASSIFICAZIONE E DI FATTO NON NECESSITANO DI UNITÀ DI CONSISTENZA CATASTALE.

# Nuove tipologie catastali

CON IL DPR N. 138/98 SONO STATE INVIDUATE NUOVE CATEGORIE:

- A DESTINAZIONE ORDINARIA: GRUPPI "R" (RESIDENZE ED AUTORIMESSE), "P" (U.I. DI TIPO PUBBLICO E CULTURALE) E "T" (U.I. DI TIPO TERZIARIO E COMMERCIALE);
- A DESTINAZIONE SPECIALE: GRUPPI "V" (U.I. SPECIALI DI TIPO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO) E "Z" (U.I. SPECIALI DI TIPO PRODUTTIVO E TERZIARIO).

# Nuova unità di consistenza

CON IL NUOVO REGOLAMENTO DPR N. 138 /, 1998, IL PARAMETRO DELLA MISURAZIONE È IL **METRO QUADRO DI SUPERFICIE CATASTALE** (DEFINITE NELL'ALLEGATO C), MOLTO SIMILE AL METRO QUADRO COMMERCIALE.

NELLO SPECIFICO:

1. I MURI INTERNI E QUELLI PERIMETRALI ESTERNI VENGONO COMPUTATI PER INTERO (FINO AD UN MASSIMO DI 50 cm);

2. I MURI IN COMUNIONE SONO COMPUTATI AL 50% (FINO AD UNO SPESSORE MASSIMO DI 25 cm);

# Nuova unità di consistenza

3. LA SUPERFICIE DEI VANI AVENTI ALTEZZA UTILE INFERIORE AI 150 cm NON ENTRA NEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE;

4. LA SUPERFICIE DEGLI ELEMENTI DI COLLEGAMENTO VERTICALE INTERNI ALLE UU.II. (SCALE, ASCENSORI...) È COMPUTATA IN MISURA PARI ALLA LORO PROIEZIONE ORIZZONTALE INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DI PIANI COLLEGATI.

LA SUPERFICIE È ARROTONDATA AL METRO QUADRO.

# Aggiornamento delle banche dati

È LA COSIDDETTA «CONSERVAZIONE DEL CATASTO, OVVERO L'AGGIORNAMENTO CONTINUO DEGLI ATTI CATASTALI.

A DIFFERENZA DEL C.T., DOVE NON È POSSIBILE AUMENTARE LA CONSISTENZA AGGIUNGENDO NUOVE PARTICELLE, NEL CATASTO FABBRICATI TALI VARIAZIONI SI HANNO CON L'EDIFICAZIONE DI NUOVI FABBRICATI.

# Aggiornamento delle banche dati

SI SINTETIZZANO IN:

1. DICHIARAZIONI DI NUOVI FABBRICATI O DENUNCIA DI VARIAZIONE DI QUELLI ESISTENTI (**OGGETTIVE**) MEDIANTE PROCEDURA DO.C.FA. (**DODOCUMENTO CCATASTO FFABBRICATI**).
2. VARIAZIONI NELL'INTESTAZIONE (**SO**GGETTIVE).

# Aggiornamento delle banche dati

## *VARIAZIONI OGGETTIVE*

LA PROCEDURA INFORMATICA DO.C.FA. CONSENTE LA REDAZIONE DEI DOCUMENTI TECNICI D'AGGIORNAMENTO (IN IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TOPONOMASTICA, CALCOLO DELLA CONSISTENZA E ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA E DELLA CLASSE), COMPRESI DEGLI ELABORATI GRAFICI.

# Aggiornamento delle banche dati

## *VARIAZIONI OGGETTIVE*

LA DICHIARAZIONE DI NC DEVE ESSERE PRESENTATA PRIMA DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ A CURA DEL DIRETTORE DEI LAVORI, "IMMEDIATAMENTE DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI FINITURA E COMUNQUE ENTRO 30 GIORNI DALL'INSTALLAZIONE DEGLI INFISSI"; ANALOGHI 30 GG ANCHE PER LE VARIAZIONI.



# Aggiornamento delle banche dati

## *VARIAZIONI SOGGETTIVE*

QUANDO LA VOLTURA NON É AUTOMATICA (IN FASE DI TRASCRIZIONE NELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI), SI PRESENTA LA DOMANDA DI VOLTURE UTILIZZANDO IL **MODELLO 98 TP/A** O LA PROCEDURA INFORMATICA **VOLTURA 1.0**.