

Catasto ed Estimo

Introduzione

Benvenuti!

In questa video lezione parleremo del Catasto italiano. In particolare ci soffermeremo su:

- le origini del Catasto
- il Nuovo Catasto Terreni e il Catasto Edilizio Urbano
- le Operazioni di misura ed estimali
- la Pubblicazione e la Conservazione del catasto

Non ci resta che iniziare...

Il Catasto

Il catasto può definirsi come l'inventario dei beni immobili esistenti in un territorio.

Le origini del catasto sono remote e la sua genesi può farsi risalire fin da quando sorse la necessità di misurare, stimare e fissare i limiti delle proprietà immobiliari a seguito delle aggregazioni umane.

Il bisogno di misurare la terra nasce, inizialmente, nei primi insediamenti rurali sorti nelle vallate dei grandi fiumi come l'Eufrate, il Nilo e l'Indo, come necessità di riordinare il paesaggio stravolto dalle alluvioni annuali.

A questo proposito, lo storico Erodoto scrive: "Molti egiziani ricevono un appezzamento di terra quadrangolare e ne pagano le imposte, ma poiché i flutti del Nilo ogni anno asportano una parte del terreno corrodendo le rive e sconvolgendo i confini con le inondazioni, i campi devono essere continuamente ispezionati e misurati perché le tasse possano essere imposte equamente."

Dalla natura etimologica della parola si ritiene che la parola Catasto derivi da “capitastrum”, che sta ad indicare “l’inventario per capi” (o per proprietari).

I rilievi venivano eseguiti dai «gromatici» o antichi agrimensori, i quali diedero vita al catasto dell’impero romano.

Il Catasto dal XIX secolo

Il processo di unificazione italiana coincide con la necessità di creare un solo Catasto nazionale, con disposizioni uniche per tutto il territorio, in modo tale da riunire tutti i catasti esistenti, gestiti con criteri e codici differenti, in un unico nuovo catasto dei terreni con regole uguali. Solo in questo modo si sarebbero potute applicare regole fiscali eque in tutto il Paese.

Già con la Legge n. 1831 del 14 luglio 1864 si mirava al conguaglio dell’imposta fondiaria, in base alla catastazione generale ed uniforme delle Province. Ciò, principalmente, per recuperare fiscalmente il disavanzo della nazione.

Negli anni successivi, viene promulgata la **L. 3682/1886, detta Legge Messedaglia o Legge della Perequazione fondiaria**, che sostituisce i vecchi catasti preunitari e porta alla istituzione:

- del **Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.)**
- e del **Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.)**, che è l’evoluzione del Catasto Urbano del 1877

L’aspetto “rivoluzionario” di questa legge è l’istituzione del N.C.T. per l’accertamento della proprietà immobiliare e la tenuta in evidenza delle sue mutazioni. Infatti, affrontato alla «radice» il problema della diversità dei catasti precedenti e della conseguente sperequazione fondiaria (per questo motivo la legge è nota anche come Legge della Perequazione Fondiaria), pensando un catasto unico per tutto il territorio nazionale in cui vengono eliminate tutte le disomogeneità precedentemente esistenti.

Il Nuovo Catasto Geometrico Particellare presenta le seguenti caratteristiche:

- riporta la registrazione dei terreni separata dalla registrazione dei fabbricati
- è di tipo geometrico particellare
- non è probatorio

Ai nostri giorni, sebbene il Catasto sia sorto in Italia soprattutto per motivi fiscali, presenta usi e peculiarità diverse.

Esso, infatti, trova diretta applicazione:

- nel trasferimento della proprietà o di altri diritti reali di godimento su terreni e fabbricati
- supporto cartografico per i più svariati fini
- parametri di riferimento nelle norme legislative e regolamentari

- mezzo di prova, in controversie giudiziarie concernenti il regolamento di confini incerti, quando manchino altri elementi di prova (art. 950 del Codice Civile)

Il Catasto italiano

Il Catasto italiano è «Geometrico-Particellare» e, quindi, fa riferimento alla “particella”, la cui definizione è una “porzione continua di terreno, avente la stessa qualità e classe, appartenente ad uno stesso possessore e situata in uno stesso comune censuario”.

Le fasi che hanno caratterizzato l’impianto del catasto italiano sono le seguenti:

1. **la formazione**
2. **la pubblicazione**
3. **l’attivazione**
4. **la conservazione**

La **formazione** del Catasto è avvenuta mediante:

- operazioni di misura
- operazioni estimali

Vediamole in dettaglio...

Le operazioni di misura

Con le operazioni di **misura**, l’amministrazione del Catasto ha provveduto alla individuazione dei confini tra i singoli territori comunali e, nell’ambito di ciascun Comune, tra fondo e fondo (delimitazione), nonché a materializzare tali confini, in mancanza di elementi naturali, con cippi o termini (terminazione).

Successivamente si è eseguito il rilievo planimetrico particellare di ciascun Comune che, riportato sui **fogli di mappa**, va a formare uno degli atti fondamentali del N.C.T.: **la mappa particellare**.

Le operazioni estimali

Relativamente alle operazioni **estimali**:

- preliminarmente, è stato suddiviso il territorio nazionale in 21 zone censuarie (aggregazioni di Province caratterizzate da una certa omogeneità relativamente alle condizioni economico-agrarie e del regime fondiario)
- poi ciascuna zona censuaria è stata suddivisa in circoli o settori censuari (aggregazioni di Comuni con caratteristiche agricole omogenee)
- in ciascun circolo censuario è stato individuato un Comune tipo (a cui, in alcuni casi, è stato affiancato un Comune sussidiario), che più degli altri rappresenta le caratteristiche del circolo

Le operazioni di stima sono state quattro e precisamente:

1. **qualificazione**
2. **classificazione**
3. **classamento**
4. **determinazione delle tariffe**

Qualificazione

Preliminarmente sono state individuate 30 diverse **qualità di coltura** presenti in tutto il territorio italiano. L'operazione di **qualificazione** è consistita nel rilevare, nell'ambito di ciascun Comune, le qualità presenti.

Individuate le qualità di coltura si è proceduto alla **classificazione** di ognuna di esse in tante classi (o gradi) di produttività, in relazione ai sensibili scostamenti riscontrabili nei livelli produttivi della qualità di coltura.

Le qualità di coltura previste furono originariamente le seguenti:

- 1) seminativo
- 2) seminativo irriguo
- 3) seminato arborato
- 4) seminativo arborato irriguo
- 5) prato
- 6) prato irriguo
- 7) prato arborato
- 8) prato irriguo arborato
- 9) prato a marcita
- 10) risaia stabile
- 11) pascolo
- 12) pascolo arborato

- 13) pascolo cespugliato
- 14) giardino
- 15) orto
- 16) orto irriguo
- 17) agrumeto
- 18) vigneto
- 19) frutteto
- 20) oliveto
- 21) gelseto
- 22) colture speciali di alcune parti d'Italia (es. mandorleto, sommaccheto, ecc.)
- 23) castagneto da frutto
- 24) canneto
- 25) bosco di alto fusto
- 26) bosco ceduo
- 27) bosco misto
- 28) incolto produttivo
- 29) ferrovia e tranvia con sede propria
- 30) incolto sterile

Classificazione

La fase successiva consiste nella compilazione, per ciascun Comune, di un **prospetto di qualificazione e di classificazione**.

Classamento

Il **classamento** consiste nell'attribuire a ciascuna particella la qualità e la classe corrispondente. Questa è l'operazione di stima più delicata per cui, al fine di renderla più obiettiva, in via preliminare si è ritenuto di formare un modello di riferimento (**particella tipo**) per ciascuna qualità e classe.

Il perito classatore attraverso un prospetto generale delle particelle tipo localizzate nel Comune tipo, ha attribuito a ciascuna particella del circolo censuario la qualità e la classe corrispondente.

Determinazione delle tariffe

L'ultima operazione è quella della determinazione delle tariffe, vale a dire dell'attribuzione degli imponibili di:

- reddito dominicale (RD)
- reddito agrario (RA)

riferiti all'unità di superficie (ettaro) di ciascuna qualità e classe.

Infine si è tenuto conto di eventuali deduzioni fuori tariffa, ossia di spese non ordinarie (opere di difesa, bonifica, scolo, irrigazione o mancati redditi per servitù militari).

Tali deduzioni fuori tariffa furono raffigurate in simboli di deduzione (A1, A2, B1, B2, ecc.) ciascuno dei quali rappresenta la quantità fissa da detrarre alla tariffa principale per ottenere la tariffa derivata.

$$RD = PLV - (Sv + Sa + St + Q + I)$$

RD = reddito dominicale

PLV = produzione lorda vendibile

Sv = spese varie (sementi, concimi, ecc.)

Sa = salari manodopera

St = stipendi per amministrazione e sorveglianza

Q = quote ammortamento manutenzione assicurazione

I = interessi (6%) per 6 mesi su Sv + Sa + St e 12 mesi sulle scorte fisse (macchine bestiame. ecc.)

Scale di merito e Scale di collegamento

I risultati derivanti dall'operazione di determinazione delle tariffe vengono poi sottoposti a verifica attraverso un procedimento sintetico che parte dalla formazione di **Scale di merito** e di **Scale di collegamento**.

Con le prime si intende porre in evidenza il merito di ciascuna qualità e classe del Comune tipo rispetto a tutte le altre (in pratica si attribuisce l'indice 100 alla qualità e classe di maggior redditività e indici inferiori alle altre di minor reddito).

Con le seconde vengono collegate le qualità e classi del Comune tipo con le altre corrispondenti di altri Comuni limitrofi. Si vengono così ad istituire dei rapporti di redditività convenzionali, tanto all'interno del Comune tipo (scale di merito), quanto tra il Comune tipo e gli altri (scale di collegamento).

Pubblicazione e Conservazione del Catasto

Con la **Pubblicazione**, tutte le risultanze emerse in sede di operazioni di misura e di stima vengono rese note. La pubblicazione permette ai singoli possessori di presentare eventuali ricorsi

Dopo l'attivazione, il Catasto, in seguito ad un Decreto Legge, entra in **Conservazione**.

I compiti di conservazione del N.C.T., che erano allora affidati alla **II Sezione degli UU.TT.EE.** competenti per Provincia, consistevano nel tenere aggiornati gli atti che lo costituiscono, rispetto ai seguenti due ordini di mutazioni:

- **mutazioni soggettive**, cioè relative agli intestati
- **mutazioni oggettive**, cioè quelle che avvengono nello stato dei possessi (configurazione e superficie) e nei loro **redditi** (cambiamenti di qualità di coltura e classi di produttività)

Ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 - "Perfezionamento e revisione del sistema catastale", gli atti costitutivi del Catasto dei terreni sono i seguenti:

- la mappa particellare
- il prontuario delle particelle
- lo schedario delle partite

- lo schedario dei possessori

La Mappa particellare

La Mappa particellare di ciascun Comune censuario è costituita da una serie numerata di fogli di mappa a perimetro chiuso di formato uniforme di cm 70 x 100.

Il perimetro è costituito, generalmente, da assi di fiumi, di strade pubbliche, di confini di proprietà, ecc. La mappa particellare è stata costruita:

- normalmente nella scala 1:2000
- nella scala 1:1000 per i centri abitati e le relative zone di espansione
- nella scala 1:4000 per le porzioni di territorio in cui l'area media della particella non è inferiore a 5 ettari (zone montuose a proprietà poco divisa)

Nella mappa catastale (chiamata anche «canapina»), sono riportati:

- le porzioni di terreno costituenti le distinte particelle e le aree occupate da strade, piazze, fiumi, torrenti, laghi, stagni, canali e manufatti simili di proprietà pubblica
- i confini territoriali di Comuni, Province, Regioni e Stato, i limiti di sezione, foglio, nonché i termini comunali e di proprietà e quelli delimitanti zone soggette a servitù o vincoli
- i punti trigonometrici

Tutti i fogli di mappa di un Comune vengono riuniti nel **Quadro d'unione**, in scala 1:25000 (ricollegandosi alle tavolette dell' I.G.M.), ovvero in scala diversa (1:20000; 1:10000).

Le mappe sono solo planimetriche ma, per una modesta porzione del territorio nazionale, vi è anche la rappresentazione altimetrica.

Ogni foglio è parametrato a decimetri ed orientato in modo che uno dei lati abbia la direzione Nord-Sud, col Nord verso l'alto.

Conservazione del N.C.T. col sistema meccanografico

Ormai la conservazione degli atti catastali avviene col sistema informatico. La meccanizzazione del Catasto terreni ha richiesto una fase preliminare di impianto, necessaria per porre gli elaboratori elettronici in condizione di operare l'aggiornamento degli archivi catastali

L'espletamento dei compiti di conservazione si basa su:

- **voltura catastale** per le mutazioni soggettive
- **verificazioni** periodiche e straordinarie per le mutazioni oggettive

L'utilizzazione degli atti del Catasto

Complementari a quelli della conservazione vera e propria possono considerarsi i compiti che l'Amministrazione svolge per consentire a chiunque ne faccia richiesta l'utilizzazione di elementi contenuti negli atti catastali.

Tali compiti riguardano:

- la visura degli atti, ossia la libera consultazione, da parte del pubblico, con l'eventuale estrazione di note ed appunti
- il rilascio, in forma autentica, di estratti, copie e certificazioni riguardanti tutto ciò che si contiene nelle mappe e negli altri atti del Catasto
- la vendita delle riproduzioni di fogli di mappa, sprovviste però di qualsiasi dichiarazione di autenticità o conformità con le mappe originali

L'automazione del Catasto

Alla fine del 1984 si è dato corso alla progettazione di un unico moderno sistema informativo, secondo un piano di automazione esteso al Catasto terreni, sia censuario che geometrico, ed al Catasto Edilizio Urbano.

Conclusioni

Bene, con questo siamo giunti alla fine anche di questa video lezione.

Vi ricordo che abbiamo parlato:



- delle origini del Catasto
- del Nuovo Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano
- delle Operazioni di misura ed estimali

- della Pubblicazione e della Conservazione del catasto
- di come funziona la Mappa particellare
- e quali sono i possibili utilizzi degli atti del Catasto

Grazie per la vostra attenzione!