

**SCHEDA N° 7  
CATASTO EDILIZIO**

**Campo di applicazione o tipologia di impresa o di attività sottoposte al procedimento**

Tutte le costruzioni una volta ultimate devono essere iscritte al catasto.

**Autocertificabile**

SI

NO

**Enti competenti interessati**

Ufficio Tecnico Erariale Provinciale  
Comune

**Adempimenti**

*Microzonizzazione*

Con il D.Lgs 112/98 ai Comuni viene attribuita la gestione del catasto, in particolare la “conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del catasto terreni e del catasto edilizio urbano, nonché alla revisione degli estimi e del classamento”. Dunque, i Comuni diventano i gestori principali del territorio: hanno il potere principale di tassazione (ICI) e hanno le conoscenze adeguate.

La legge del 13/4/1939, n. 652, che sanciva la costituzione del catasto urbano con la riorganizzazione degli estimi non faceva riferimento a condizioni territoriali omogenee; solamente con il DPR del 1/12/1948, n. 1142, noto come Regolamento per la formazione del Nuovo Catasto Urbano (NCEU), si introduce la zona censuaria (ZC) individuata come coincidente con il territorio comunale o sua porzione, in cui gli immobili mantenevano caratteristiche comuni riferite all’ambiente, al tipo e all’epoca della costruzione. La legge 427/89 pur mantenendo il nome di zona censuaria ne cambia il significato dicendo che le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguano per Zone Territoriali Omogenee (ZTO) sotto il profilo socio-economico che possono comprendere gruppi di comuni, singoli comuni o porzioni di comune. In seguito con la legge 133/94 introduce il concetto di porzioni del territorio comunale, mentre con la legge 549/95 è stata introdotta la competenza del Comune in ordine all’articolazione del territorio comunale in microzone omogenee.

Con l’applicazione del D.O.C.FA (Documenti Catasto Fabbricati) ai sensi del Decreto del Ministero delle Finanze 19/4/94, n. 710 è stato introdotto un programma software per la gestione dei documenti tecnici catastali, predisposto e distribuito dal Ministero delle Finanze, che permette la trasmissione per via telematica delle dichiarazioni di accatastamenti per nuove costruzioni, denunce di variazioni e dichiarazioni di unità afferenti edifici già accatastati. Esso si basa, nell’ambito del territorio comunale, sulla suddivisione del territorio in gruppi di fogli catastali ritenuti omogenei in base alle rendite già attribuite.

Il processo di riforma avviato con la legge 662/94 ha inteso garantire un profondo rinnovamento del sistema tecnico-estimale basandolo su criteri di maggiore oggettività,

uniformità e trasparenza. Il nuovo regolamento riportato nel DPR n. 138 del 23/3/98 ha rivoluzionato il concetto di catasto individuando ad esempio come zona censuaria quella porzione omogenea di territorio provinciale che può comprendere un solo comune, o una porzione del medesimo, ovvero gruppi di comuni caratterizzati da simili caratteristiche ambientali e socio economiche. La condizione di omogeneità all'interno di ciascuna microzona sarà in relazione alle unità immobiliari di riferimento; la condizione di differenziazione fra due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee è che lo scostamento percentuale tra i valori medi ordinari a mq nelle due microzone non deve essere inferiore al 30%.

Il nuovo metodo introdotto si basa sulla determinazione di un metodo che valuti le nuove rendite più vicine al valore di mercato attraverso:

- il superamento del vano utile;
- l'introduzione di un sistema di classamento, anche per le categorie residenziali ordinarie, basato sulla superficie espressa in mq;
- la determinazione di condizioni di maggiore omogeneità territoriale attraverso la ridefinizione delle ZTO e l'articolazione del territorio comunale in microzone.

### *Ruralità del fabbricato*

Per ottenere il riconoscimento della ruralità di fabbricati iscritti al catasto urbano, il proprietario deve presentare apposita istanza all'ufficio distrettuale delle imposte dirette allegando le certificazioni (o l'autocertificazioni) del Catasto urbano per l'edificio e quello dei terreni per la dimostrazione del possesso del fondo agricolo, a cui il fabbricato dovrà essere asservito, copia della denuncia annuale dell'IVA, copia delle tre ultime dichiarazioni dei redditi, indicando anche l'iscrizione agli elenchi provinciali degli imprenditori agricoli e comunali dei coltivatori diretti.

L'ufficio imposte sentito l'ufficio del territorio (ex-UTE), al termine dell'istruttoria, notifica al proprietario il decreto di esenzione per ruralità del fabbricato o il rifiuto a concederla. Il rifiuto può essere impugnato presso la Commissione tributaria provinciale.

La perdita dei requisiti di ruralità si verifica solo se questi edifici vengano adibiti ad attività di impresa nell'ambito agricolo o ad attività non agricole o che non risultino più asservite a fondi agricoli. Solo in questi casi le costruzioni suddette dovranno essere dichiarate al catasto urbano, entro il 31 dicembre 1998, termine prorogato di un anno dalla Finanziaria 1999.

### • **Modalità e tempi**

Il Direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare in duplice copia, la documentazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della legge 28/2/85, n. 47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dall'installazione degli infissi.

Il catasto restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della documentazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Sono fatte salve le norme delle regioni e delle province autonome in materia.

### *Documenti da presentare per l'accatastamento*

- Domanda (**Allegato 1**)
- Denuncia di cambiamento nello stato dei terreni a seguito di edificazione
- Tipo mappale
- Estratto di mappa
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana
- Planimetria dell'immobile

## **Oneri**

Oneri previsti dall'U.T.E. e oneri derivanti dal pagamento del tecnico per la redazione della documentazione

## **Validità**

## **Scadenza**

## **Rinnovi**

## **Sanzioni**

## **Norme comunitarie**

### **Norme nazionali**

Regolamento 12/10/1933, n. 1539

R.D. 8/12/1938, n. 2153

Legge 13/4/1939, n. 652

Legge 11/8/1939, n. 1249

D.Lgs. 8/4/1948, n. 515

DPR 1/12/1948, n. 1142

Legge 17/2/1985, n. 17

Legge 23/12/1966, n. 662

Legge 427/89

Legge 133/94

Legge 549/95

DPR 23/3/98, n. 138

## **Norme regionali**

## **Regolamenti**

## **Documentazione e testi integrali**

## Allegato 1

MINISTERO DELLE FINANZE  
All'Ufficio Tecnico Erariale di \_\_\_\_\_

OGGETTO: Iscrizione al catasto (L. 28/2/1985, n. 47, art. 52)

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in qualità di direttore dei  
lavori dell'immobile sito nel Comune di \_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, avendo ultimato i lavori di finitura

PRESENTA

in duplice copia la documentazione necessaria per l'iscrizione al catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni del R.D.L. 13/4/1939, n. 652, art. 6 e successive modificazioni e integrazioni.

Data \_\_\_\_\_

Il direttore dei lavori  
(timbro e firma)

In allegato:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

La domanda va redatta in due copie di cui una con marca da bollo (tariffa vigente) da presentare all'U.T.E.: una copia verrà restituita con l'attestazione dell'avvenuta presentazione (D.P.R. 22/4/1994, n. 425, art. 3.2.).