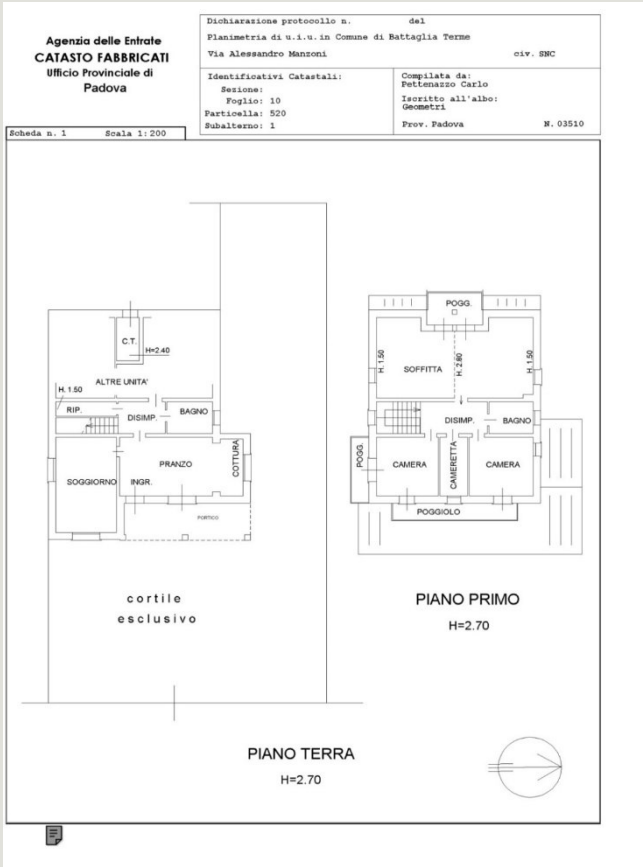
Lezione N.4 parte 2 – La Revisione del Catasto

Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra

LEZIONE N. 4/2

LA REVISIONE DEL CATASTO

- Il passaggio da vano a mq
- La vigente normativa e le circolari esplicative
- I collegamenti fra la normativa catastale e quella edilizia
- Le nuove piattaforme digitali



Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Quadro generale delle categorie

Unità immobiliari ordinarie di gruppo R

(unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e in villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Unità immobiliari ordinarie di gruppo P

(unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Unità immobiliari ordinarie di gruppo T

(unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

T/4 - Pensioni

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico

T/6 - Stalle, scuderie e simili

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.

1 Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2 La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3 la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4 La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1 Per unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, coti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliare di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2 La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3 Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della sperficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1 Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2 Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie catastale dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CIRCOLARE n. 4

PROT. n° 57354

ENTE EMITTENTE	Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare
OGGETTO	Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano.
DESTINATARI:	Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali
DATA DECORRENZA:	data della presente
PROCEDURE MODIFICATE:	Circolare n. 2, prot. n. 3/166 del 20 gennaio 1984, Circolare n. 9, prot. n. 69262 del 26 novembre 2001 e Circolare n. 3, prot. n. 28334 dell'11 aprile 2006

Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Settore Servizi Catastali

Roma,

Direzioni Regionali

Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali – Territorio di
Milano, Napoli, Roma e Torino

***OGGETTO**: Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse.*
Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa.

Le esemplificazioni sopra riportate costituiscono, come detto, indicazioni di carattere generale in quanto rispondenti, secondo quanto a conoscenza della Scrivente, agli usi locali più diffusi. L'applicazione delle suddette indicazioni da parte degli Uffici Provinciali – Territorio costituisce, pertanto, una implicita conferma di rispondenza delle stesse agli usi locali. Resta, di contro, comunque ferma la possibilità, da parte degli stessi Uffici, d'intesa con la Direzione Regionale competente - che avrà cura, nel caso, di informarne la scrivente Direzione Centrale - di ulteriori specificazioni in relazione ad eventuali usi locali differenti da quelli sopra schematizzati, anche in relazione ai diversi contesti territoriali di riferimento, tra i quali particolare attenzione rivestono quelli soggetti alla concordanza del libro fondiario con gli atti del catasto.

Agenzia del Territorio

CIRCOLARE N. 2/2010

PROT. n° 36607

ENTE EMITTENTE:	**Direzione dell'Agenzia**
OGGETTO:	**Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 – Articolo 19, comma 14 Prime indicazioni**
DESTINATARI:	**Uffici provinciali, Direzioni regionali e Direzioni centrali**
DATA DECORRENZA:	**Data di emanazione**

Roma, 9 luglio 2010

Gabriella Alemanno

d) Conformità delle planimetrie depositate in catasto

La prima parte del comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, oltre agli elementi e alle informazioni di cui alle lettere a) e b), prevede, sempre a pena di nullità, l'inserimento nel documento negoziale anche della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani oggetto dell'atto. In altri termini, tale disposizione prevede l'integrazione del contenuto necessario dell'atto, con una dichiarazione resa dagli intestatari che attesti la corrispondenza della planimetria depositata con lo stato reale dell'immobile.

Pertanto, nell'ipotesi in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, l'intestatario dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile (tale situazione potrebbe presentarsi, a titolo meramente esemplificativo, a causa di incompleta o non corretta rappresentazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare e delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero delle parti comuni, laddove originariamente rappresentate).

Nel caso di presentazione della denuncia di variazione sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni, secondo le modalità previste nella citata circolare n. 2 del 17 aprile 2002.

Note relative al documento e Relazione Tecnica

Denuncia presentata ai soli fini della dichiarazione della conformita' catastale. La data di fine lavori dichiarata coincide con la data di acquisto dell'immobile da parte del denunciante.

OK | Annulla | Estremi ... | ?

Vademecum DO.C.FA.

La redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati

a cura di

Settore Servizi Catastali

Direzione centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Versione 1.0

Luglio 2022

I BCC sono beni che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari e che, al tempo stesso, sono connotati da autonoma capacità reddituale (ad esempio: l'alloggio del portiere, una piscina, un locale deposito o di rimessaggio a servizio comune, l'autorimessa a servizio comune, ecc.) e come tali dichiarati.

Ai fini dell'iscrizione in catasto di beni immobili come BCC gli stessi devono essere menzionati come tali nel regolamento di condominio (registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell'Agenzia), con proprietà ripartita fra tutti i condomini secondo i diritti vantati sull'area o sulla superficie della particella su cui sorge l'edificio[5]. Nella dichiarazione in catasto di detti beni immobili è evidenziata sia la loro peculiarità di *beni comuni censibili*, sia la connessione con le unità immobiliari a cui sono asserviti[6].

In relazione allo stato dei beni, l'art. 17 del richiamato R.D.L. n. 652 del 1939, al comma 1, lettera b), prevede che le mutazioni rilevanti al fine di configurare una variazione da tenere in evidenza negli atti del catasto – e relativamente alla quale sussiste quindi un obbligo dichiarativo – sono quelle che riguardano la *consistenza* e l'attribuzione della *categoria* e della *classe* di un immobile. A riguardo, si osservi che l'obbligo di dichiarazione di variazione catastale è connesso a mutazioni dello stato che implichino un riesame dell'originaria categoria, della classe e della consistenza dell'unità immobiliare variata e ciò indipendentemente da quale sia l'esito finale di tale riesame. Per quanto concerne la consistenza catastale, rileva in particolare ogni mutazione che varia il numero, la destinazione[14] e la distribuzione degli spazi costituenti l'unità immobiliare.

Il termine per la dichiarazione delle nuove costruzioni o delle mutazioni nello stato delle unità immobiliari già iscritte in catasto è di 30 giorni rispettivamente dal momento in cui sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate[15], ovvero dal momento in cui le mutazioni si sono verificate[16].

Pubblicato il 02/07/2010

Mappe a conformità fiscale

Chiarimenti dell'Agenzia del Territorio

Nell'incontro tra notai e Agenzia del Territorio del 30 giugno 2010, sono stati forniti alcuni primi chiarimenti sui numerosi dubbi che i notai avevano posto in relazione all'obbligo di ricevere nel rogito la dichiarazione dell'intestatario sulla conformità allo stato di fatto della planimetria catastale. Il criterio da adottare, suggerito dal Territorio, è quello della precedente normativa catastale: non aver dichiarato le variazioni senza effetto fiscale non rende la mappa "non conforme".

Fonte: Il Sole 24 Ore

Il professionista è tenuto ad indicare, in relazione tecnica, lo scopo della presentazione dell'atto di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile[30].

– **le aree urbanizzate.** Trattasi di aree scoperte in contesto urbanizzato, non edificate e che, nello stato in cui si trovano, non sono suscettibili di reddito proprio e non costituiscono pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare.

---

[28] Cfr. Circolare n. 9/T del 26 novembre 2001.

[29] La categoria F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione rappresenta, infatti, una sorta di categoria "di servizio" che permette, da un lato, di avere evidenza degli enti urbani dichiarati al Catasto Terreni per i quali non è ancora stata presentata la dichiarazione al Catasto Fabbricati e, dall'altro lato, di assicurare la necessaria correlazione e continuità storica delle informazioni registrate negli archivi di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati.

[30] L'assenza, in relazione tecnica, dello scopo dell'aggiornamento costituisce elemento di non conformità alle vigenti procedure di aggiornamento del Catasto Fabbricati e rende, pertanto, l'atto di aggiornamento inidoneo alla registrazione.

L'attribuzione della categoria F/4 è prevista, quindi, per le porzioni immobiliari non ancora accatastate (nelle condizioni precisate al precedente periodo) e non, quindi, per immobili derivanti da variazione di unità immobiliari urbane già censite con attribuzione di rendita catastale; costituisce eccezione a tale previsione l'esecuzione di "*interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto*" (art. 3, comma 1, lettera d, del D.P.R. n. 380 del 2001)[33]. In tale evenienza, pertanto, gli interventi edilizi devono riguardare il fabbricato, o una porzione dello stesso, composto da più unità immobiliari[34]. Non è, pertanto, ammessa la variazione in categoria F/4 di un'unica uiu oggetto di intervento edilizio[35], atteso che la rendita catastale attribuita alle unità immobiliari urbane tiene già conto delle eventuali perdite reddituali connesse alla mancata utilizzabilità delle stesse per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria[36].

[35] Così come non è ammessa la variazione in categoria F/4 di uiu presenti solo in parte nel fabbricato oggetto di intervento edilizio, che si sviluppano, quindi, anche in altri fabbricati (non oggetto di intervento).

[36] Ai sensi dell'art. 9 del R.D.L. n. 652 del 1939, infatti, la rendita catastale è "*la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale*". Le altre spese o perdite eventuali detraibili nel calcolo della rendita, elencate nell'art. 20 del Regolamento approvato con D.P.R. n. 1142 del 1949, sono calcolate, ai sensi del successivo art. 24 del medesimo Regolamento, tenendo "*presente … (omissis) … la periodicità e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria*".

Le unità immobiliari devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, che hanno all'atto del classamento.

Ad una unità immobiliare costituita da parti aventi destinazioni ordinarie proprie di categorie diverse, deve attribuirsi la categoria che ha destinazione conforme alla parte che è prevalente nella formazione del reddito.

È da sottolineare che, nell'attribuzione della categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

In tal senso, attesa l'autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico-edilizia, non risulta rilevante la destinazione d'uso agli atti del Comune, ma, come detto sopra, la destinazione ordinaria da accertarsi con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive della unità immobiliare.

Ai fini dell'attribuzione della classe di redditività per le unità immobiliari a destinazione ordinaria si avrà riguardo, principalmente, a tutte le caratteristiche estrinseche e, secondariamente, alle caratteristiche intrinseche della stessa, laddove non se ne sia già tenuto conto nell'attribuzione della categoria.

Per "*caratteristiche estrinseche*" devono intendersi:

- l'ubicazione: in relazione al genere della località, verrà considerata la posizione e il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici e, in genere, delle infrastrutture quali scuole, farmacie, supermercati, banche;
- la salubrità della zona;
- l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale;
- la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni o anche a particolari preferenze della popolazione.

Per "*caratteristiche intrinseche*" devono intendersi, invece:

- l'esposizione prevalente;
- il grado di finimento e l'ordinario stato di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche igieniche ed estetiche;
- l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;
- le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali;
- la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità immobiliari sono destinate;
- l'esistenza di servizi comuni.

2.3.1.5 Sezione Causali di presentazione

✓ ***Demolizione totale***

Da utilizzare quando si demoliscono tutti i fabbricati presenti su una particella urbana[74]. Le operazioni previste sono diverse a seconda che sul lotto si debbano dichiarare nuove unità immobiliari (ad esempio: casi di demolizione e ricostruzione con distinzione delle due fasi dei lavori) oppure che il lotto sia destinato alla produzione agricola:

- nel primo caso le operazioni sono di soppressione delle unità originarie e di costituzione di un'unica unità in categoria *F/1 – Area Urbana*[75]; l'unità derivata deve essere identificata tramite mappale intero[76];
- nel secondo caso le operazioni sono di sola soppressione delle unità originarie.

È necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT.

✓ ***Demolizione parziale***

Da utilizzare quando si demolisce parte di un'unità costituente fabbricato o porzione di fabbricato[77]. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione dell'unità derivata; all'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria[78].

Nel caso in cui la demolizione parziale comporti la modifica delle sagome dei fabbricati rappresentati nella mappa catastale è necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT[79].

✓ ***Ristrutturazione***

Da utilizzare per dichiarare radicali interventi edilizi/impiantistici effettuati su una unità immobiliare che influiscono sulla capacità reddituale della stessa. Tale causale deve essere utilizzata anche per dichiarare il passaggio di una unità in categoria F/2 ad altra categoria. Le operazioni previste sono di variazione dell'unità immobiliare originaria; l'unità derivata mantiene gli stessi identificativi catastali dell'unità originaria.

- ***DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN***: da utilizzare per dichiarare la demolizione parziale ed il cambio di destinazione d'uso di una unità, quando tali variazioni avvengono contestualmente;

- ***DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE*:** da utilizzare per dichiarare la contestuale demolizione totale e la ricostruzione di unità immobiliari intestate alla stessa ditta, quando non esiste soluzione di continuità tra le due fasi dei lavori;

- ***DEMOLIZIONE TOTALE E AMPLIAMENTO*:** da utilizzare quando, a seguito della demolizione totale di unità immobiliari intestate alla stessa ditta, si procede alla ricostruzione su un lotto urbano più ampio di quello originario, costituito dalla fusione dell'ente urbano originario (su cui erano censite le unità soppresse) con una o più particelle contigue precedentemente censite solo al CT[86]. Le operazioni previste sono di soppressione delle unità originarie e di costituzione delle unità derivate sulla nuova particella urbana ampliata.

  È necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT;

c) EP non presente agli atti

Nel caso di denuncia di variazione relativa a singole unità immobiliari in compendio con più unità, con obbligo di presentazione di EP, qualora questo non sia presente agli atti, lo stesso potrà essere redatto in modo parziale, limitatamente alla porzione immobiliare oggetto di variazione, rappresentando però interamente il perimetro del piano interessato e la posizione delle eventuali scale comuni, per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate, individuando con il subalterno assegnato l'unità trattata e con l'indicazione "*Altra U.I.U.*" le unità confinanti. In questo caso si indicherà nell'elaborato grafico la scritta "*ELABORATO PARZIALE*", riportando tale dato anche nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica*.

Con eventuali successive variazioni l'elaborato già presentato sarà integrato con ulteriori porzioni immobiliari e/o pagine, compilate con lo stesso criterio[127].

Nell'elenco subalterni, la descrizione dei subalterni non rappresentati nell'elaborato planimetrico che completano il fabbricato è facoltativa.

Gentile Contribuente, con riferimento all'istanza di chiarimenti, pervenuta il 26/04/2022 e acquisita con protocollo 81290, circa la richiesta di accatastamento di un'area scoperta all'interno di un cortile esclusivo di un fabbricato bifamiliare utilizzata per il parcheggio dell'auto, Le comunico che la normativa di riferimento è il Decreto Ministeriale del 2 gennaio 1998 n. 28, che all'art. 1 comma 1 riporta: *"L'unita' immobiliare e' 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 *"sono considerate unità immobiliari……..,* ***quando siano stabili nel tempo****"*.

Nel caso specifico l'area scoperta è da considerarsi unità immobiliare, in quanto la stessa, individuata da una base in calcestruzzo, è presente sin dal marzo 2014 e viene utilizzata in via continuativa, come posto auto avente accesso dalla strada attraverso un passo carraio.

CIRCOLARE n. 4

PROT. n° 57354

ENTE EMITTENTE	Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare
OGGETTO	Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano.

3.3 Attribuzione delle categorie fittizie F/3 ed F/4

Con la circolare n. 9 del 26 novembre 2001, dettante disposizioni per l'utilizzazione della procedura Docfa 3.0, sono state fornite alcune indicazioni in merito alla dichiarazione in catasto delle porzioni immobiliari censibili nelle categorie fittizie (da F/1 ad F/5).

Costituiscono eccezione alla prassi sopra delineata gli interventi, rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto (cfr. articolo 3, comma 1, lettera d, del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, recante "Disposizioni legislative in materia edilizia"). In tale fattispecie può essere attribuita la categoria F/4 priva di rendita catastale.

Modello 1N - parte I

A-B
C[1]
C[234]
C[567]
D[12]
E
F[123]
G
H
I [123]
L[12]
M

5. Densità fondiaria

rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto 0 , 00

rapporto tra volume entro terra ed area del lotto 0 , 00

6. Corpi accessori

	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
n. piani fuori terra	2			
n. piani entro terra				

7. Il fabbricato

è con cortile interno : ◉ No ○ Si

Vincoli storico artistici

L' immobile è soggetto a vincoli artistici o storici

ai sensi della legge 1-6-1939 n. 1089 : ◉ No ○ Si

Se 'Si' specificare il tipo di vincolo :

Divisione Servizi
DIREZIONE CENTRALE Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

www.agenziaentrate.gov.it

Il Sistema Catastale

dati al 31 dicembre 2021

Il Catasto Terreni è di tipo geometrico-particellare, poiché recante informazioni sia sulla natura geometrica (topografia - forma e consistenza) che sulle caratteristiche tecnico-economiche (caratteristiche tecnico-fisiche e redditi) dell'elemento minimo inventariato e rappresentato in mappa, costituito dalla "particella catastale".

La "*formazione*" del Catasto Edilizio Urbano, successiva a quella del Catasto Terreni, fu disposta con la legge 11 agosto 1939, n. 1249, di conversione del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, modificata dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514. Il relativo regolamento di attuazione è stato approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142. Il Catasto Edilizio Urbano è entrato in "*conservazione*", con regole unitarie in tutto il territorio dello Stato, dal 1° gennaio 1962[1].

Il Catasto dei Fabbricati, istituito con l'emanazione del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è l'evoluzione del Catasto Edilizio Urbano; si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali. Il Catasto dei Fabbricati non sostituisce a oggi il Catasto Edilizio Urbano, ma lo integra e ne estende la competenza.

Censire le proprietà immobiliari, tenerne evidenti le mutazioni e realizzare i presupposti per un'equa imposizione fiscale rappresentano le finalità istitutive del catasto.

La gestione delle banche dati catastali e lo svolgimento dei relativi servizi sono stati affidati all'Agenzia del Territorio, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, di riforma dell'Amministrazione finanziaria, che ha ereditato le competenze del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.

L'Agenzia del Territorio, dal 1° dicembre 2012, è stata incorporata nell'Agenzia delle Entrate, a norma dell'art. 23-*quater*, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 7 agosto 2012, n. 135 «Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario».

2. I CONTENUTI DEL SISTEMA INFORMATIVO CATASTALE

Il sistema informativo catastale è costituito da quattro archivi, differenti per natura (alfanumerica ovvero grafica), ma correlati tra loro:

- l'archivio cartografico;
- l'archivio censuario del Catasto Terreni (alfanumerico);
- l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano (alfanumerico);
- l'archivio delle planimetrie degli immobili urbani.

Di recente costituzione sono, inoltre:

- l'archivio dei fabbricati (in fase di completamento);
- l'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU).

Il modulo inventariale di base del Catasto Terreni è rappresentato dalla *particella catastale*, definita dalla norma come porzione di terreno continua, ubicata nello stesso Comune, posseduta da uno o più soggetti fisici o giuridici, omogenea per qualità di coltura e grado di produttività (classe).

Il modulo inventariale di base del Catasto Edilizio Urbano è rappresentato dall'*unità immobiliare urbana*, definita dalla norma come porzione di fabbricato (ad esempio un'abitazione, un negozio, un ufficio, ecc.), intero fabbricato (ad esempio un ospedale, un albergo, ecc.) o un insieme di fabbricati (ad esempio un'industria), ovvero area urbana, suscettibile di autonomia funzionale e reddituale.

2.3 *L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano*

Nell'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati a ogni *unità immobiliare urbana*. Tra questi, in particolare:

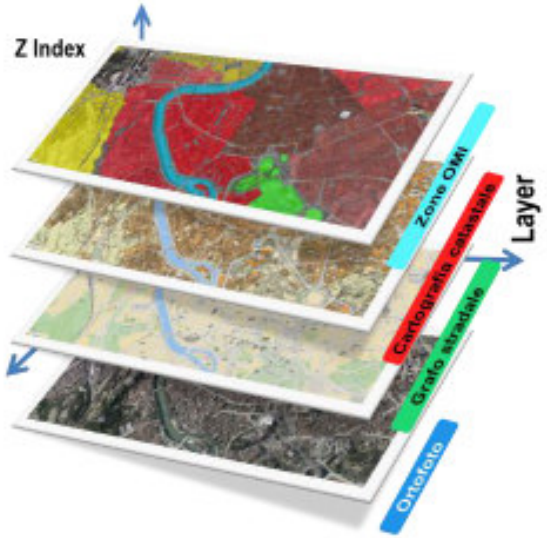
- *identificazione catastale* (nome Comune, codice Sezione, numero di mappa, numero di particella, numero di subalterno);
- *indirizzo* (utilizzando, di norma, gli stradari ufficiali delle Amministrazioni comunali inseriti nell'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici, gestito dall'Agenzia e dall'Istat);
- *categoria* (informazione codificata, connessa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare urbana, che fa riferimento a un quadro generale di qualificazione che comprende differenti categorie organizzate in 5 gruppi identificati con le lettere A - funzioni residenziali e uffici, B - funzioni pubbliche, C - funzioni commerciali e pertinenze, D - funzioni industriali e commerciali speciali ed E - funzioni di interesse collettivo. In catasto vengono censiti anche i "*beni comuni non censibili*" che sono strumentali all'utilizzo delle unità immobiliari urbane, inoltre sono censite, per finalità inventariali civilistiche, con categorie "*fittizie*" del gruppo F, senza attribuzione di rendita catastale, anche particolari unità immobiliari che, per loro natura o condizione edilizia, non hanno capacità di produrre reddito - aree urbane inedificate, unità in corso di costruzione, ecc.;
- *classe di redditività* (espressa solo per le unità immobiliari censite in una delle categorie dei gruppi A, B e C, è una indicazione codificata, che esprime differenti livelli di potenzialità reddituale);
- *consistenza* (espressa in modo differente in relazione alla categoria di censimento dell'unità

2.5 *L'Anagrafe immobiliare integrata e il Sistema Integrato del Territorio (SIT)*

Dal 2010, il sistema catastale è completamente informatizzato ed è gestito nell'ambito del sistema dell'"**Anagrafe Immobiliare Integrata**"[12], che comprende ed integra al suo interno non solo la banca dati catastale, compresa quella cartografica, ma anche quelle di Pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nate e storicamente gestite in forma separata, ponendo al centro i beni immobili.

L'integrazione è finalizzata alla costituzione di un inventario completo e uniforme del patrimonio immobiliare italiano, a supporto della fiscalità immobiliare, che integri la corretta individuazione dell'*oggetto* (l'immobile) e le correlazioni con il *soggetto* (il titolare di diritti reali).

- il **Sistema Integrato del Territorio (SIT)**, che costituisce il nuovo catalogo nazionale degli immobili, evoluzione del sistema informativo catastale verso un sistema web georeferenziato, con il quale è superata la separazione storica delle componenti principali (cartografia, censuario terreni e urbano, planimetrico), basato sul sistema cartografico e specializzato per la gestione delle informazioni *oggettive* degli immobili.



L'obiettivo del SIT è quello di integrare le informazioni grafiche con quelle alfanumeriche e permettere la corretta geo-localizzazione sullo spazio geografico e una precisa descrizione delle caratteristiche rilevanti ai fini fiscali di ciascun immobile censito in catasto, integrando le informazioni descrittive, identificative, tecniche, censuarie, il relativo valore fiscale nonché i valori medi di mercato necessari alla verifica e all'aggiornamento del valore fiscale[13], e utilizzando anche informazioni provenienti da fonti esterne.

Il SIT utilizza una tecnologia GIS (*Geographic Information System*) che consente di integrare in un unico ambiente le operazioni legate all'uso dei database catastali (input, interrogazioni, analisi statistiche) con i benefici derivati dalla visualizzazione di mappe e dall'analisi spaziale geografica.

Il SIT si fonda sulla cartografia catastale vettoriale e dal 2014 il sistema informatico è integrato con ortoimmagini di nuova generazione, ad alta risoluzione (GSD 20 cm/pixel), fornite annualmente da Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), per un terzo del territorio nazionale.

Quest'ultima integrazione fornisce all'amministrazione catastale un contributo significativo in termini di presidio del territorio. L'acquisizione integrata e periodica nel SIT delle riprese aeree, permette ai tecnici catastali di eseguire da remoto l'individuazione di una quota significativa di variazioni catastali non dichiarate di immobili, evitando consistenti costi di operazioni in sopralluogo.

Con il sistema Integrato del Territorio (SIT) si realizza una piattaforma integrata di tipo "aperto" che potenzialmente consente la condivisione e lo scambio di informazioni con gli enti che gestiscono il territorio e la fiscalità immobiliare.

Le Pubbliche Amministrazioni possono utilizzare i dati del SIT all'interno dei propri sistemi informativi per lo svolgimento dei compiti istituzionali, oppure integrarli con ulteriori informazioni e dati in loro possesso per il supporto a politiche territoriali e ambientali.

Il SIT, inoltre, permette, integrando il patrimonio di informazioni geo-referenziate già gestite dalla Agenzia delle Entrate, di far confluire al suo interno informazioni provenienti da altre fonti esterne (ad esempio, sezioni di censimento Istat, zonizzazione del piano regolatore comunale, strade dei database topografici, mappa degli eventi sismici, vincoli ambientali ed idrogeologici, ecc.);

- l'**Anagrafe dei Titolari (AdT)**, che è la componente informativa sui dati giuridici e include l'originaria "Banca dati integrata" nazionale. L'archivio permette di definire la corretta identificazione dei *soggetti* titolari di diritti reali sugli immobili, ai fini fiscali, migliorando la qualità dei dati attraverso la rappresentazione qualificata delle loro relazioni e la piena integrazione degli archivi di catasto e di pubblicità immobiliare (le Conservatorie dei Registri Immobiliari).

La stretta interconnessione tra le due componenti dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e la possibilità del nuovo sistema di ospitare ed integrare altre fonti informative consentono oggi maggiore efficienza nel contrasto all'evasione ed elusione fiscale nel settore immobiliare, oltre a migliorare la qualità e l'accuratezza delle finalità civilistiche, anche a garanzia della conoscenza e dell'interoperabilità delle informazioni territoriali a supporto delle politiche territoriali e ambientali.

Il sistema informativo catastale, gestito completamente in formato digitale, è un esempio concreto e consolidato di sistema interoperabile così come richiesto dal Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD), decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e sue integrazioni.

2.6 *L'archivio dei fabbricati*

Nell'ambito del Sistema Integrato del Territorio (SIT), a integrazione di quanto previsto nell'attuale ordinamento del catasto nazionale, fondato sulle *particelle* e sulle *unità immobiliari urbane*, l'Agenzia ha avviato un progetto per la gestione delle informazioni di una nuova entità logica - il "*fabbricato*" - finora mai considerato, in via autonoma, negli atti del catasto.

La nuova entità "*fabbricato*" raccoglie le informazioni strutturali, funzionali ed economiche dell'edificio consentendo di superare e rendere completamente allineate, in fase di acquisizione delle informazioni da dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari (ad esempio indirizzo, categoria catastale) le disomogeneità nei dati spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

Dal 2011 sono state avviate le prime applicazioni operative per la gestione del *fabbricato* nelle banche dati, anche in considerazione di alcune sperimentazioni effettuate per i processi revisionali degli estimi.

Le attività, in corso di completamento, sono state indirizzate prioritariamente all'individuazione del livello di piano e all'associazione del corpo di fabbrica alle singole unità immobiliari in esso presenti.

Progressivamente, alla nuova entità "*fabbricato*" potranno essere associate anche informazioni proprie, al fine di descriverne i caratteri tecnico-fisici di rilevanza catastale, quale riferimento essenziale anche per l'abilitazione di nuovi servizi a valore aggiunto e per la gestione dei molteplici benefici fiscali nel settore immobiliare e dei processi tecnici ed amministrativi eseguiti dai soggetti istituzionali che curano il governo del territorio.

2.7 *L'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU)*

L'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU) è previsto dall'art. 3 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221 e dal DPCM attuativo 12 maggio 2016. Tale archivio, realizzato dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate, già contiene gli stradari e i numeri civici di tutti i Comuni italiani, certificati dai Comuni medesimi e come previsto dal DPCM attuativo "costituisce, dalla data di attivazione, il riferimento nazionale per gli stradari e indirizzari comunali".

Il 25 maggio 2022 si è avviata l'attività di conferimento dei dati in ANNCSU da parte dei Comuni, che dovrebbe completarsi entro la fine dell'anno. I servizi dell'ANNCSU, che consentiranno agli enti della Pubblica Amministrazione, ai cittadini e alle imprese la fruizione dei dati contenuti in tale archivio, potranno essere attivati per i soli ambiti territoriali dei Comuni che hanno completato il conferimento. Attualmente ii dati dell'ANNCSU sono interrogabili solo dai Comuni in qualità di titolari del dato, dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate, in qualità di enti gestori; quest'ultima già da diversi anni utilizza i dati per bonificare gli indirizzi catastali al fine di uniformarli a quelli certificati dai Comuni.

2.8 *Il patrimonio immobiliare urbano*

Lo *stock* immobiliare censito negli archivi del catasto italiano[14], al 31 dicembre 2021, consiste complessivamente in oltre 75,6 milioni di immobili o loro porzioni. Di questi, oltre 65 milioni sono censiti nelle categorie catastali "ordinarie" e "speciali", con attribuzione di rendita catastale (rendita catastale totale di oltre 37,1 miliardi di euro).

Sono 6,9 milioni gli immobili che costituiscono i "*beni comuni non censibili*" (cioè beni di utilità comune a più unità immobiliari, che non producono un reddito proprio).

Circa 3,6 milioni di immobili sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, come unità non idonee a produrre un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, unità collabenti).

Categorie catastali	Stock (%)
Gruppo A (abitazioni, uffici, studi privati)	51,5%
Gruppo C (attività commerciali/artigianali, pertinenze)	40,5%
Gruppo D (destinazione speciale)	2,4%
Gruppo E (destinazione particolare)	0,1%
Gruppo B (uso collettivo)	0,3%
Gruppo F (entità urbane non produttive di reddito)	5,2%

3. LE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO

Mentre la "*formazione*" del catasto è stata curata dallo Stato, il suo aggiornamento è demandato prevalentemente all'azione dei proprietari degli immobili, attraverso i tecnici liberi professionisti abilitati alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale (prevalentemente geometri, ingegneri, architetti, dottori agronomi e forestali, periti edili, periti agrari e agrotecnici).

Sono di piena competenza dello Stato, oltre alla gestione degli inventari, le attività di:

- formazione di nuova cartografia;
- rilevazione topografica d'interesse pubblico;
- accertamento e collaudo degli aggiornamenti proposti dalla parte;
- verificazioni ordinarie (lustrazioni) e straordinarie.

Con l'avvenuta informatizzazione degli atti catastali, l'Amministrazione catastale ha adottato, progressivamente nel tempo, procedure per la presentazione su supporto informatico e per la trasmissione telematica delle richieste di variazione delle informazioni catastali da parte dell'utenza, finalizzate alla registrazione in tempo reale nelle banche dati degli esiti degli aggiornamenti proposti[16].

I pacchetti applicativi realizzati dall'*Agenzia*, scaricabili direttamente dal sito internet *www.agenziaentrate.gov.it*, sono unici ed obbligatori per l'intero territorio nazionale e sono messi a disposizione dell'utenza gratuitamente.

L'archiviazione degli atti di aggiornamento catastale è effettuata, da maggio 2016, in modalità totalmente digitale, nell'ambito del Sistema di conservazione dei documenti digitali SCD.

Con tale sistema di conservazione "a norma" degli atti di aggiornamento catastale si attua quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione digitale con notevoli vantaggi sia per l'Agenzia che per le categorie professionali e i cittadini, in un'ottica di trasparenza, efficienza e di *spending review*.

Relativamente al Catasto Terreni, sono conservati digitalmente gli atti di aggiornamento redatti con la procedura PREGEO (cfr. par. 3.1), insieme all'eventuale documentazione integrativa, nonché gli attestati di approvazione e di annullamento degli stessi, firmati digitalmente dal direttore dell'Ufficio o da un suo delegato.

Per gli atti del Catasto dei Fabbricati, redatti con la procedura DOCFA la conservazione digitale è effettuata direttamente dalle applicazioni informatiche, che gestiscono i documenti firmati digitalmente. Gli Uffici, entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni, provvedono a effettuare i successivi controlli.

4. I SERVIZI EROGATI

Il continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti all'utenza rappresenta uno degli obiettivi principali per l'Agenzia, che promuove la trasparenza, la semplificazione dei processi e la facilità di accesso ai servizi, nonché l'interscambio di dati sul patrimonio immobiliare con altre Pubbliche Amministrazioni.

La qualità raggiunta permette al sistema informativo catastale di offrire servizi in accordo con gli stretti standard della *Carta dei Servizi* dell'Agenzia e di contenere la costituzione di nuovo arretrato.

In tale ottica, attese le diverse esigenze dell'utenza interessata ai dati catastali (cittadini, imprese, liberi professionisti, Pubbliche Amministrazioni, ecc.), l'Agenzia ha realizzato specifici servizi e attivato canali dedicati, privilegiando in particolare quello telematico, garantendo la fruizione via rete dei servizi catastali e cartografici, con facilità di accesso e colloquio con il sistema, in particolar modo quelli di consultazione, rendendo il ricorso ai servizi di sportello del tutto residuale.

4.1 *Servizi per i CITTADINI*

A. *SERVIZI TELEMATICI*.

- ***Visure catastali on line***: sono disponibili diverse tipologie di consultazione telematica per ottenere informazioni sugli immobili presenti nella banca dati catastale:

4.2 *Servizi per i PROFESSIONISTI*

Tenuto conto del livello di coinvolgimento dei professionisti nel processo di aggiornamento delle banche dati catastali, l'Agenzia ha dato significativo impulso allo sviluppo di servizi finalizzati alla semplificazione dei connessi adempimenti ed, in particolare, all'impiego del canale telematico. In tale ottica, ha realizzato uno specifico portale *web*, denominato "SISTER", attraverso il quale è possibile accedere ai servizi di:

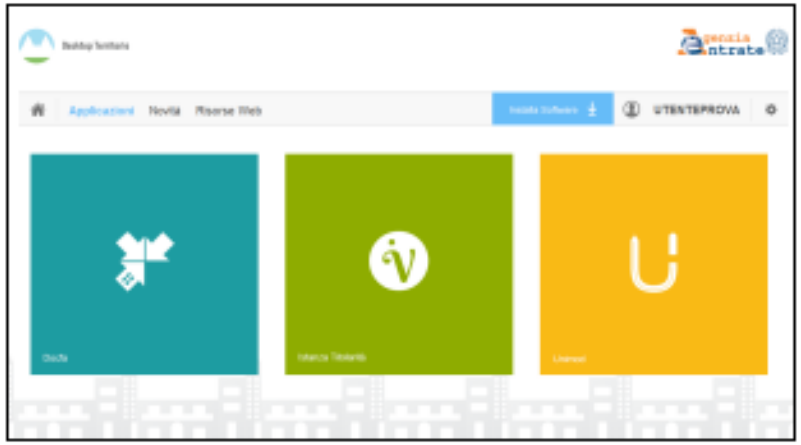
- ***visura catastale***: comprende funzioni di ricerca avanzate (chiavi di interrogazione diversificate, consultazioni attuali e storiche, ecc.) dei dati del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano (con relativa stampa dei dati). Il risultato della consultazione, prodotto in tempo reale, è identico, nel contenuto, a quanto si ottiene presso lo sportello;
- ***visura catastale in formato elaborabile:*** consente di disporre delle visure catastali (generalmente rilasciate in formato non editabile pdf), anche in formato elaborabile "xml", per effettuare diverse attività. In tal modo i professionisti (e gli enti) possono integrare i propri archivi gestionali con le informazioni presenti negli atti del Catasto Terreni e Urbano;
- ***richiesta/rilascio estratto di mappa digitale*** (finalizzato alla redazione degli atti di aggiornamento);
- ***presentazione documenti:*** permette di inoltrare telematicamente atti e documenti realizzati con i pacchetti applicativi rilasciati dell'Agenzia (PREGEO, DOCFA, ecc.) per l'aggiornamento delle basi informative catastali, il monitoraggio dello stato di elaborazione e la ricezione in via telematica delle

risposte dell'Ufficio al mittente, attraverso l'invio telematico agli Uffici di competenza (pubblicità immobiliare, Registro, catasto)[20];

- ***mappe catastali online:*** il servizio consente agli utenti abbonati alla piattaforma *web* del sistema telematico territorio "SISTER" di richiedere le mappe relative a tutte le Province italiane, fatta eccezione per i territori gestiti dalle Province Autonome di Trento e Bolzano. L'acquisto online ha gli stessi costi applicati alle riproduzioni delle mappe in formato digitale rilasciate presso gli Uffici provinciali-Territorio *(Provvedimento del 19 marzo 2003 dell'Agenzia del Territorio, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 74 del 29 marzo 2003)*;

- ***visure delle planimetrie online:*** i professionisti che possono utilizzare il servizio sono i tecnici abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento catastale o ad adempimenti connessi alla stipula di atti relativi a un immobile (incaricati da uno dei titolari di diritti reali sull'immobile o dall'autorità giudiziaria) e i notai, incaricati di stipulare atti relativi a un immobile. Il servizio è gratuito e compreso nell'adesione al servizio di *presentazione documenti* a cui si accede utilizzando la piattaforma SISTER[21].

Sul sito istituzionale dell'Agenzia è disponibile, da dicembre 2016, la ***Scrivania del Territorio***, un sistema catastale di *front-end* che si inserisce nell'ambito delle proposte dell'Agenzia delle Entrate per la realizzazione dell'Agenda della Semplificazione. Con la scrivania è possibile accedere, da un'unica interfaccia sul proprio pc, alla nuova generazione di applicazioni per la compilazione e il controllo destinate ai professionisti abilitati all'aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria dell'Agenzia. A supporto della predisposizione degli atti catastali, in coerenza con gli sviluppi della nuova piattaforma *web* catastale del Sistema Integrato del Territorio (SIT). La scrivania permetterà progressivamente l'installazione e l'aggiornamento *on line* dei pacchetti *software* utili per la compilazione e la trasmissione degli atti senza dover più accedere per le singole operazioni al sito istituzionale dell'Agenzia.



4.4 *Servizi di consultazione e di interoperabilità della cartografia catastale*

Per tutte le tipologie di utenti, sono stati realizzati dei servizi di consultazione dinamica e di interoperabilità della cartografia catastale che consentono la navigazione di molti contenuti delle mappe catastali, aggiornati in tempo reale.

I servizi sono realizzati in attuazione di specifiche direttive europee, in particolare la Direttiva Europea INSPIRE - *INfrastructure for SPatial InfoRmation in Europe* - (2007/2/CE), recepita in Italia con il decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 32, finalizzata a supportare le politiche ambientali tramite misure che garantiscono la conoscenza, la disponibilità e l'interoperabilità delle informazioni territoriali.

I dati catastali, interoperabili, possono essere impiegati con maggiore facilità in molteplici ambiti di applicazione, dalla fiscalità locale al governo del territorio e all'urbanistica, dalla valutazione degli immobili ai trasferimenti di diritti reali, dalla gestione delle emergenze alla tutela e valorizzazione dell'ambiente e dei beni culturali.

Le informazioni consultabili coprono l'intero territorio nazionale[22] e sono direttamente estratte dalla banca dati cartografica del catasto, continuamente aggiornata in modalità automatica mediante gli atti tecnici predisposti dai professionisti abilitati.

I cittadini, l'utenza professionale e le Pubbliche Amministrazioni hanno quindi la possibilità, attraverso questi servizi, di monitorare istante per istante l'evoluzione della cartografia catastale, in un prospettiva di totale trasparenza.

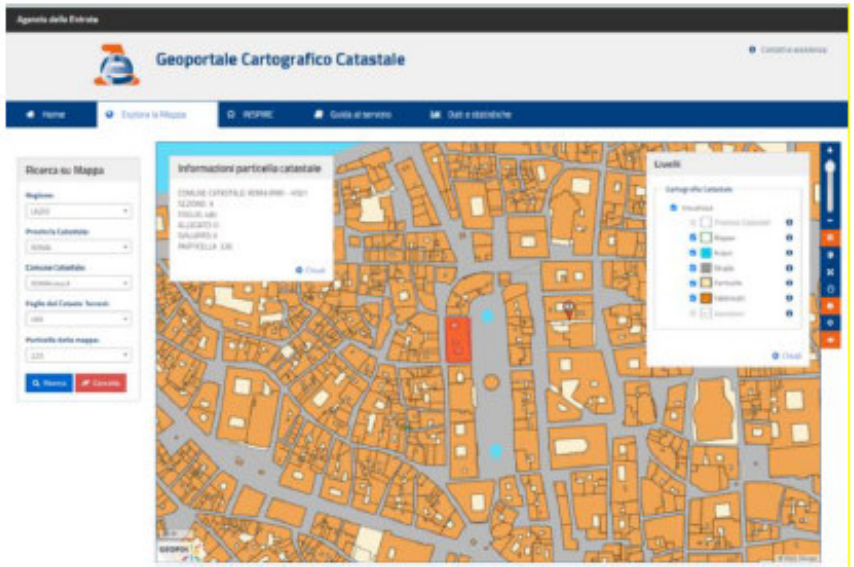
In particolare, per gli atti approvati automaticamente dalla procedura PREGEO di aggiornamento geometrico (oltre il 90% e fino al 97% del totale), questo si traduce nella possibilità per gli utenti di verificare l'esito di un atto di aggiornamento inviato pochi secondi prima e acquisito nelle banche dati a seguito di controlli totalmente automatizzati.

Sono due i servizi di consultazione cartografica disponibili, fruibili anche attraverso piattaforme "mobile":

- ***Consultazione cartografia catastale WMS***: basata sullo standard internazionale *Web Map Service*, utilizzabile con un software GIS (*Geographic Information System*) o con specifiche applicazioni a disposizione dell'utente; il servizio consente di consultare la cartografia catastale anche in maniera integrata con altri dati geografici (ad es. ortofoto, piani regolatori, analisi di pericolosità, infrastrutture), supportando gli enti pubblici e gli utenti privati che utilizzano le informazioni cartografiche del catasto in vari ambiti di attività (urbanistica, fiscalità locale, protezione civile e soccorso, gestione dell'ambiente e dei beni culturali)[23];
- ***Geoportale cartografico catastale***: piattaforma accessibile tramite Internet (all'indirizzo *https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it*), che consente di ricercare e visualizzare in maniera semplice le particelle presenti sulla mappa del catasto, senza la necessità di scaricare alcun *software*. Da giugno 2021, utilizzando il posizionamento satellitare, è possibile consultare la mappa catastale in corrispondenza della propria posizione geografica e identificare quindi la particella catastale su cui ci si trova[24].

Servizio di consultazione della cartografia catastale WMS - risultato di una richiesta (a sinistra) e utilizzo del servizio in combinazione con ortofoto (a destra)

Geoportale Cartografico Catastale



Attraverso questi servizi, si può facilmente individuare il codice identificativo di una qualsiasi particella, mediante il quale accedere a tutte le informazioni ad essa connesse, presenti negli archivi catastali (tramite i servizi di visura). È inoltre possibile verificare se ciò che è presente in mappa sia aderente alla realtà territoriale.

Da settembre 2020, grazie all'adozione di una nuova licenza d'uso[25], operatori e cittadini possono utilizzare questi servizi senza particolari limitazioni, anche per realizzare nuovi servizi o applicazioni a valore aggiunto, anche a scopo commerciale, purché venga sempre citata la fonte.

Per gli utenti sono disponibili strumenti di supporto continuamente aggiornati (manuali, guide al servizio, domande/risposte frequenti) ed è attivo un sistema di assistenza via *e-mail* per quesiti o segnalazioni. Inoltre è possibile consultare i grafici quotidianamente aggiornati che danno conto dell'utilizzo dei servizi di consultazione cartografica nella sezione "Dati e statistiche" del Geoportale Cartografico Catastale[26].

---

[25] *Il servizio di consultazione della cartografia catastale è disponibile con Licenza Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale - CC-BY 4.0.*

[26] *I servizi online di consultazione sono utilizzati da un crescente numero di utenti. Nei giorni feriali sono oltre 17 mila gli utenti giornalieri - cittadini, professionisti o istituzioni pubbliche e private - che effettuano oltre 16 milioni di richieste di mappa. Le prestazioni*

Catasto dei Fabbricati (CF)

Fine lezione

Grazie per l'attenzione

Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra