



e|DOCTA[®]
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA[®]

Catasto dei fabbricati

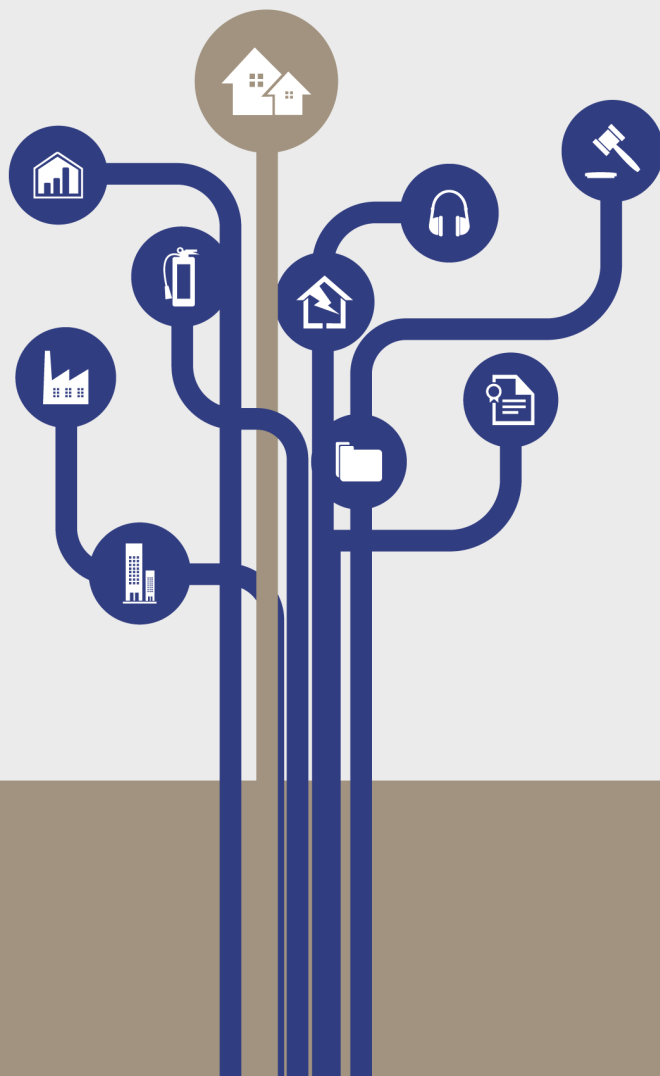
Contenuti:

- Schede operative
- Normativa
- Giurisprudenza

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-311-5





DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

Prof. Avv. Roberto Borrello
Prof. Dott. Solveig Cogliani
Avv. Rodolfo Murra
Prof. Ing. Monica Pasca

Prof. Ing. Francesco Rotondo
Prof. Daniele Piva
Dr.ssa Maria Belvisi
Dott. Carmine Pirozzoli

CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

Edilizia e Urbanistica
Avv. Maria Cristina Colacino
Avv. Simone Faiella
Geom. Tommaso D'Annibali
Arch. Giovanni Fascinelli
Dott. Pier Paolo Lollo
Avv. Andrea Menichetti
Avv. Domenico Morabito
Arch. Luigi Todde

Sicurezza sul lavoro e Ambiente
Dott. Salvatore Curcuruto
Dott. Giuseppe Di Marco
Dott. Carmine Ciro Lombardi
Ing. Pietro Nataletti
Ing. Mario Massaro
Dott. Carlo Ottavi
Avv. Anna Claudia Servillo
Prof. Stefano Simonazzi

e|DOCTA è un marchio registrato di

Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



Informazioni commerciali: info@e-docta.it
Ufficio Abbonamenti: abbonamenti@e-docta.it
Autori e Redazione: redazione@e-docta.it
www.e-docta.it

SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE
Naitec s.r.l.
Legislazione Tecnica - Servizi IT

Copyright - Diritti d'Autore

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

Disclaimer

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



LE AREE TEMATICHE


APPALTI E
CONTRATTI PUBBLICI


SICUREZZA SUL LAVORO
E AMBIENTE


EDILIZIA
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su
www.e-docta.it

Gli e-book di **e|DOCTA**[®]

Catasto dei fabbricati

A cura di:

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

16/10/2019

AVVERTENZA:

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

SOMMARIO

SCHEDE OPERATIVE

CATASTO DEI FABBRICATI

1. Note introduttive - La (ridotta) valenza probatoria delle risultanze catastali
2. I dati catastali identificativi dei fabbricati e dei terreni
3. Il catasto dei fabbricati
 - 3.1. Gli immobili interessati dal catasto dei fabbricati
 - 3.1.1. *Parti mobili strutturalmente connesse alla costruzione - Impianti con autonomia funzionale e reddituale*
 - 3.2. Obblighi di dichiarazione, di accatastamento o variazione dei dati del catasto dei fabbricati - Modalità (procedure DOCFA)
 - 3.3. Caratterizzazione dell'immobile - Attribuzione della categoria
 - 3.3.1. *Rapporto tra categorie urbanistiche e categorie catastali*
 - 3.3.2. *Rapporti tra categorie catastali e qualificazione dell'immobile quale "immobile di lusso" ai fini dell'esclusione delle agevolazioni tributarie connesse alla prima casa d'abitazione*
 - 3.4. Classe (immobili appartenenti alle categorie A, B, C)
 - 3.5. Consistenza dell'immobile - Determinazione per vani e per mq - Gli immobili a destinazione speciale o particolare
 - 3.5.1. *Determinazione per vani della consistenza dell'immobile*
 - 3.5.2. *Criteri per la determinazione della superficie di cui all'all. C del D.P.R. n. 138 del 1998*
 - 3.6. Rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie ordinarie - Tariffe d'estimo
 - 3.7. Fabbricati a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E) - Esclusione dell'attribuzione della classe e stima diretta
 - 3.8. Impianti fotovoltaici
 - 3.9. Impianti per la telefonia mobile
 - 3.10. Impianti eolici
 - 3.11. Collabenti
 - 3.12. Impianti di risalita
 - 3.13. Rivalutazione della rendita
4. Catasto dei terreni (cenni)
5. Volture catastali
6. Il valore catastale
7. Il c.d. accertamento catastale
8. Contenzioso
9. Sanzioni
10. Accessibilità alle planimetrie catastali

NORMATIVA

- R.D. 08/10/1931, n. 1572
- R.D. 08/12/1938, n. 2153
- R.D.L. 13/04/1939, n. 652
- Istr. Min. Finanze 01/03/1949, n. 19
- D. P.R. 01/12/1949, n. 1142
- D.Min. LL.PP. 02/08/1969, n. 1072
- L. 01/10/1969, n. 679
- D. P.R. 26/10/1972, n. 650
- L. 06/06/1986, n. 251
- D.L. 14/03/1988, n. 70

- L. 30/12/1989, n. 427
- D.L. 27/04/1990, n. 90
- D. Min. Finanze 20/01/1990
- D.L. 30/12/1993, n. 557
- D. Min. Finanze 19/04/1994, n. 701
- L. 23/12/1996, n. 662
- D. Min. Finanze 02/01/1998, n. 28
- D. P.R. 23/03/1998, n. 138
- D. P.R. 18/08/2000, n. 308
- L. 23/12/2000, n. 388
- D. Min. Finanze 13/12/2000
- L. 30/12/2004, n. 311
- D.L. 10/01/2006, n. 2
- D.L. 10/01/2006, n. 4
- D.L. 03/10/2006, n. 262
- L. 24/12/2007, n. 244
- D.L. 31/05/2010, n. 78
- D. Leg.vo 14/03/2011, n. 23
- D.L. 06/12/2011, n. 201
- D. Leg.vo 21/11/2014, n. 175
- L. 28/12/2015, n. 208
- Lett. Circ. Min. Finanze 19/04/1989, n. 1273
- Circ. Min. Finanze 06/07/1941, n. 134
- Circ. Ag. Entrate 01/07/2019, n. 16/E
- Circ. Ag. Entrate 08/06/2017, n. 18/E
- Circ. Ag. Entrate 14/12/2016, n. 44/E
- Circ. Ag. Entrate 13/06/2016, n. 27/E
- Circ. Ag. Entrate 01/02/2016, n. 2/E
- Circ. Ag. Entrate 29/12/2014, n. 30/E
- Circ. Ag. Territorio 30/11/2012, n. 6/T
- Circ. Ag. Territorio 28/06/2012, n. 1
- Circ. Ag. Territorio 10/03/2011, n. 2/T
- Circ. Ag. Territorio 28/05/2010, n. 1/T
- Circ. Ag. Territorio 29/10/2009, n. 4/T
- Circ. Ag. Territorio 16/10/2009, n. 3/T
- Circ. Ag. Territorio 13/04/2007, n. 4/T
- Circ. Ag. Territorio 11/04/2006, n. 3/T
- Circ. Ag. Territorio 16/05/2006, n. 4/T
- Circ. Ag. Territorio 25/11/2003, n. 9
- Circ. Ag. Territorio 13/08/2002, n. 6/T
- Circ. Ag. Territorio 14/03/1992, n. 5
- Determ. Ag. Territorio 16/02/2005
- Provv.Ag. Territorio 28/02/2011, n. 13118
- Provv. Ag. Territorio 13/10/2010, n. 52900
- Provv. Ag. Territorio 01/10/2009, n. 51597
- Provv. Ag. Territorio 14/02/2008

- Prov. Ag. Territorio 30/05/2007
- Prov. Ag. Territorio 23/02/2006
- Circ. Ag. Territorio 26/11/2001, n. 9/T
- Nota Ag. Entrate 30/07/2013, n. 29439

GIURISPRUDENZA

CATASTO DEI FABBRICATI

3.1.1. Parti mobili strutturalmente connesse alla costruzione - Impianti con autonomia funzionale e reddituale

- Sent. C. Cass. civ. 06/12/2016, n. 24924
- Sent. Corte Cost. 20/05/2008, n. 162

3.3. Caratterizzazione dell'immobile - Attribuzione della categoria

- Sent. C. Cass. civ. 23/05/2018, n. 12741
- Ord. C. Cass. civ. 20/01/2017, n. 1442

3.4. Classe (immobili appartenenti alle categorie A, B, C)

- Ord. C. Cass. civ. 12/09/2018, n. 22226

3.6. Rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie ordinarie - Tariffe d'estimo

- Ord. C. Cass. civ. 28/08/2017, n. 20463
- Sent. C. Cass. civ. 12/10/2016, n. 20537

7. Il c.d. accertamento catastale

- Ord. C. Cass. civ. 13/11/2018, n. 29233
- Ord. C. Cass. civ. 05/11/2018, n. 28193
- Ord. C. Cass. civ. 05/11/2018, n. 28178
- Ord. C. Cass. civ. 24/10/2018, n. 27036
- Ord. C. Cass. civ. 25/07/2018, n. 19691
- Sent. C. Cass. civ. 17/01/2018, n. 977
- Ord. C. Cass. civ. 04/12/2017, n. 28933
- Ord. C. Cass. civ. 06/03/2017, n. 5600
- Ord. C. Cass. civ. 10/01/2017, n. 374

8. Contenzioso

- Ord. C. Cass. civ. 29/12/2017, n. 31239
- Sent. C. Cass. S.U. civ. 18/04/2016, n. 7665

SCHEDE OPERATIVE

CATASTO DEI FABBRICATI

1. Note introduttive - La (ridotta) valenza probatoria delle risultanze catastali

Il catasto - termine con cui storicamente spesso si denominano gli "elenchi" che la Pubblica Amministrazione tiene ed aggiorna a svariati fini - ha lo scopo principale di censire le proprietà immobiliari e loro variazioni così da realizzare i presupposti per un'equa imposizione tributaria ^{N1}.

Le finalità del catasto sono infatti anzitutto di carattere fiscale ^{N2}: le "rendite catastali" e i "valori catastali" sono alla base della determinazione della rendita e del valore catastale nonché del reddito domenicale e fondiario, dell'IRPEF e dell'IRES e di tributi locali quali IMU e TASI; inoltre le superfici degli immobili determinate in base ai criteri "catastali" concorrono a calcolare l'ammontare della tariffe da applicare per determinati servizi locali quali quello per la gestione dei rifiuti. Di contro il catasto non giunge ad avere rilevanza né costitutiva né probatoria ai fini civili dove, ordinariamente, le risultanze catastali hanno infatti efficacia meramente "indiziaria", ai fini della definizione dei diritti reali di proprietà e della consistenza degli immobili che ne sono oggetto ^{N46}.

Ciò tuttavia non toglie che le leggi civili facciano spesso riferimento alle risultanze catastali. Ed infatti secondo:

- l'art. 29, comma 1-*bis*, L. 27 febbraio 1985, n. 52, a pena di nullità dell'atto, la parte alienante deve dichiarare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie dei fabbricati allo stato di fatto dell'immobile oggetto dell'atto;

- l'art. 950, comma 3, cod. civ., nelle azioni di regolamento di confini, il giudice, in mancanza di altri elementi, si attiene al confine delineato dalle mappe catastali;

- l'art. 2659, cod. civ., la nota di trascrizione comprende i dati di identificazione catastale;

- l'art. 2826, cod. civ., l'atto di concessione dell'ipoteca comprende i dati di identificazione catastale;

- l'art. 568, cod. proc. civ., per l'individuazione del giudice competente nei processi di cognizione e di esecuzione, si fa riferimento ai dati catastali per determinare il valore dei beni immobili.

Cenni sull'evoluzione storica del catasto

Storicamente si distingue:

- il catasto dei terreni (previsto con L. 1° marzo 1886, n. 3682, disciplinato dal R.D. 8 dicembre 1938, n. 2153 e completato nel 1956);

- il catasto dei fabbricati (art. 9, D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla L. n. 133 del 26 febbraio 1994), evoluzione del catasto edilizio urbano (previsto con R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, conv. dalla L. 11 agosto 1939, n. 1249, disciplinato del regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142 ed "entrato in conservazione" nel 1962); il catasto edilizio urbano è stato rinominato "catasto dei fabbricati" in quanto ora esso contempla, a determinate condizioni, anche immobili non urbani mai "rurali" (cfr. art. 9, comma 3-*bis*, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133 e art. 13, D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214).

A seguito di varie normative per la semplificazione e la "meccanografazione" delle procedure di dichiarazione ed aggiornamento del catasto, le stesse si svolgono ormai, ordinariamente, per via telematica attraverso i seguenti *software* messi a disposizione dall'Amministrazione:

- procedura DOCFA (documenti catasto fabbricati) - accatastamento o denuncia di variazione con le relative informazioni grafiche (planimetrie ed elaborati planimetrici) ed alfanumeriche (caratteri tecnico-fisici e reddituali);

- procedura PREGEO (pretrattamento geometrico) - aggiornamento dell'archivio cartografico e dell'archivio censuario del catasto terreni tramite denuncia delle mutazioni nello stato delle particelle catastali (consistenza, forma o destinazione);

- procedura DOCTE (documenti catasto terreni) - variazioni della coltura praticata su una particella di terreno;

- procedura VOLTURA - cambiamento degli intestati in catasto.

In effetti il catasto, pur strutturalmente in arretrato rispetto alla realtà economica del settore immobiliare, si aggiorna all'evoluzione del novero e della consistenza degli immobili e al mutare dei nominativi riguardanti gli intestatari degli stessi, imponendo ai privati di comunicare i relativi dati agli uffici del catasto medesimo (Uffici tecnici erariali secondo la dizione del R.D.L. del 1939, Agenzia del territorio secondo il D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, e, poi Agenzia delle entrate ^{N3}).

La "Riforma del catasto"

Con l'art. 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662 e il relativo regolamento approvato con