

# **Il catasto**

# Catasto fondiario

## A cosa serve?

- Finalità fiscali

Oggi poco rilevanti anche se è nato per questo.

- Pubblicità immobiliare

Descrive ed individua le particelle oggetto dei diritti reali

- Finalità cartografiche e di descrizione del territorio

Questo utilizzo sta diventando attuale negli ultimi anni

# La particella catastale

Per particella si intende una porzione continua di terreno appartenente ad uno stesso proprietario (o ad una medesima comproprietà), situata in un Comune catastale ed avente medesima destinazione ovvero medesima coltura e classe (eccezione: esistono alcune particelle fondiarie con più colture e/o classi).

I condomini costituiscono sempre una ed una unica particella edificiale.

Anche i fabbricati o le porzioni di fabbricato costituenti diritti di superficie ricevono un proprio numero di particella edificiale. Così pure i fabbricati sotterranei che devono essere evidenziati con un proprio numero di p. ed. per il catasto urbano (per fini fiscali), quando non si possa trasformare il terreno soprastante da particella fondiaria a particella edificiale.

Le particelle si dividono in edificiali (fabbricati con pertinenze ed aree urbane) e fondiarie (tutte le altre). Particelle edificiali e fondiarie hanno due numerazioni distinte, progressive per Comune Catastale.

Nella suddivisione di una particella originaria in più lotti si mantiene il numero originario di particella seguito da una barra e da un 2° numero progressivo che identifica il singolo lotto. (Es.: 100/1)

# Catasto fondiario

## Gli atti del catasto fondiario

Con l'attuale stato dell'informatizzazione gli atti del catasto fondiario sono sostanzialmente i seguenti

- Una banca dati con i dati delle particelle catastali.
- Le mappe catastali digitali.
- La raccolta dei tipi di frazionamento e degli abbozzi di campagna.

# Mappe Catastali

Le mappe catastali contengono la rappresentazione del territorio.

Ciascun Comune Catastale è rappresentato in maniera autonoma.  
Il territorio di ciascun comune catastale è suddiviso in particelle.

- In mappa sono rappresentati anche i fabbricati ed alcune linee di vestizione (oggetti di particolare interesse cartografico).
- Più aree o poligoni di una stessa particella sono uniti tra loro da graffe.
- I numeri delle particelle edificiali sono preceduti da un punto.
- I diritti di superficie ed i fabbricati sotterranei hanno un tratteggio accanto alla linea di poligono. Hanno inoltre il segno >-----< sopra o sotto il numero di particella, rispettivamente il numero di particella è racchiuso tra parentesi.

# I dati catastali del catasto fondiario

La banca dati contiene per ogni particella:

- Proprietari (derivati automaticamente dal libro fondiario)
- Numero di partita tavolare
- Superficie catastale
- Coltura
- Classe
- Redditi catastali (si ottengono da un tariffa per ettaro relativa a ogni coltura e classe):
  - Reddito dominicale (Reddito del proprietario del terreno)
  - Reddito Agrario (Reddito dell'imprenditore agricolo)

# I dati catastali del catasto fondiario

La banca dati è storica ed è conservata tutta l'evoluzione temporale dei dati.

Ad ogni modifica è associato:

- ❖ un numero di evidenza (numero interno del catasto) e/o il numero di GN del libro fondiario,
- ❖ il numero dell'eventuale frazionamento.

Nei Comuni catastali dove il libro fondiario è caricato, la banca dati dei due sistemi è unica e la gestione è coordinata in via informatica.

# Colture e tariffe

|    |          |    |         |    |                 |    |                         |
|----|----------|----|---------|----|-----------------|----|-------------------------|
| 01 | arativo  | 06 | pascolo | 13 | fiume, torrente | 18 | area edificiale         |
| 02 | prato    | 07 | alpe    | 14 | strada          | 19 | edificio                |
| 03 | orto     | 08 | bosco   | 15 | improduttivo    | 20 | proprietà superficiaria |
| 04 | frutteto | 09 | ....    | 16 | .....           | 21 | Fabbricato sotterraneo  |
| 05 | vigna    | 10 | ..      | 17 | .....           |    |                         |

I quadri delle Tariffe sono determinati per distretto d'estimo.

In Alto Adige ce ne sono 8.

I tipi di coltura per cui è previsto un reddito fondiario sono quelli da 1 a 10. Le altre vengono gestite a fini inventariali.

Per ogni coltura ci possono essere fino ad 8 classi.

# Altri atti

Raccolta dei Frazionamenti e degli abbozzi di campagna. Contiene:

- Tipi di frazionamento: elaborati tecnici redatti da un libero professionista per conto di una o più parti per modificare la configurazione e l'estensione delle particelle, per erigere, demolire o modificare fabbricati in mappa ed in generale per modificare le mappe.
- Fogli di notifica: elaborati tecnici di aggiornamento redatti dall'ufficio catasto.
- Abbozzi di campagna: vecchi elaborati di rilievo eseguiti prevalentemente dagli uffici, quando la mappa veniva ancora aggiornata con campagne di rilievo d'ufficio.

Oggi sono disponibili anche le scansioni delle mappe storiche di impianto del 1858.

# L'aggiornamento del Catasto fondiario

## Coltura:

❖ Avviene dietro presentazione di una domanda di variazione di coltura, da parte del proprietario o del conduttore del fondo o quando viene aggiornato il fascicolo aziendale per la richiesta di contributi agricoli.

## Intestati:

➤ Il catasto non conserva più i proprietari delle particelle. I dati relativi vengono derivati direttamente dal foglio B del Libro maestro.

# Il tipo di frazionamento

E' un elaborato tecnico di parte per la modifica della mappa catastale (modifica dei confini delle particelle, modifica dei fabbricati ecc).

Contiene:

- l'indicazione delle operazioni richieste,
- i dati (superficie, coltura, classe, e redditi) delle particelle a modifiche effettuate,
- le misure riferite dei punti fissi (punti fiduciali) che consentono di individuare, calcolare le coordinate ed eventualmente in futuro ricostruire sul posto le nuove linee create con il frazionamento.
- Un estratto mappa con in rosso le modifiche alla mappa previste.
- Un disegno esplicativo per l'interpretazione dei dati del rilievo.

Viene redatto da un tecnico libero professionista, che lo presenta al catasto.

Il catasto verifica la conformità alle norme tecniche esistenti e se sussiste lo approva.

Prenota le operazioni richieste e lo restituisce alla parte per l'intavolazione.

[illegible]

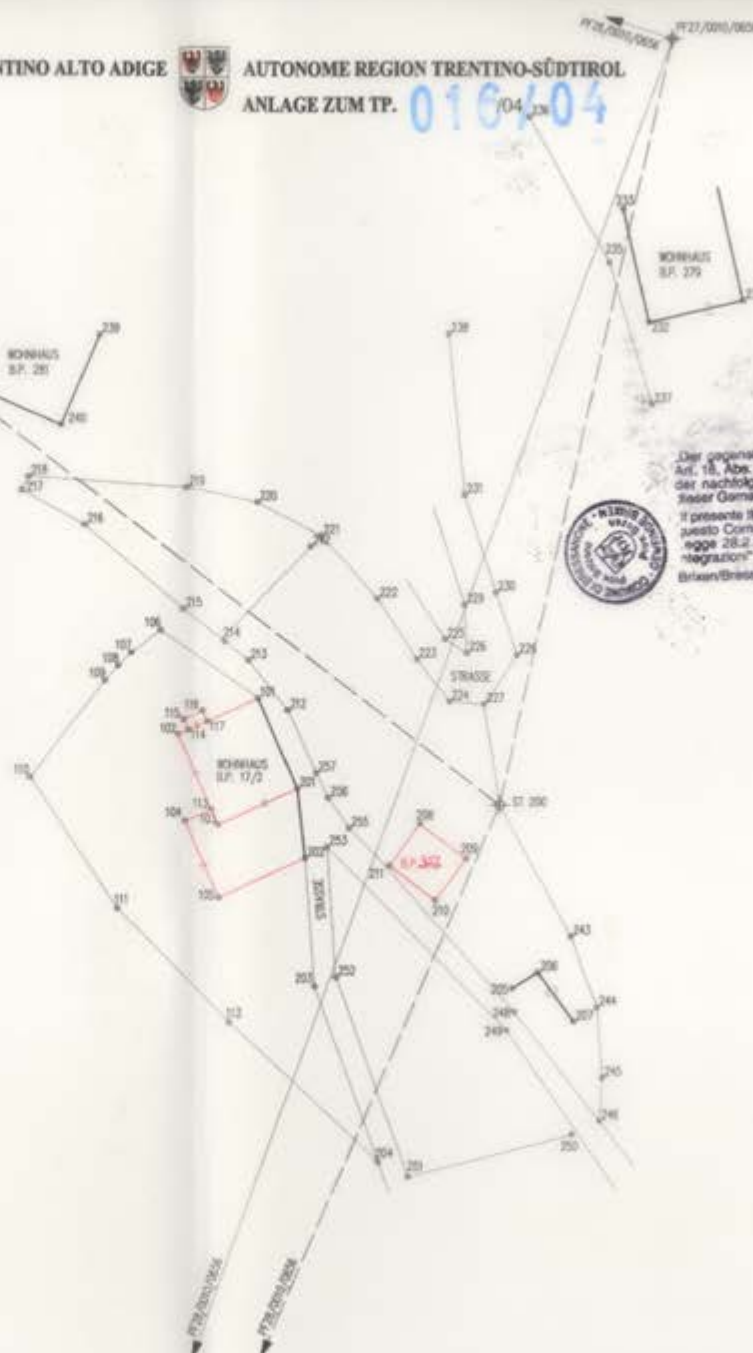
REGIONE AUTONOMA TRENITINO ALTO ADIGE



AUTONOME REGION TRENITINO-SÜDTIROL

ANLAGE ZUM TP. 016/04

016/04



Der gegenständliche Teilungsplan wurde im Sinne des Art. 18, Abs. 5 des Gesetzes vom 26.2.1995, Nr. 47 und der nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen bei jeder Gemeinde hergestellt.

Il presente tipo di frazionamento è stato approvato dalla Giunta Comunale in data 05 FEB. 2004, n. 47, e successivamente modificato ed integrato.

Bressan/Bressanone, DAS STADTBAUAMT LUPPICO TECNICO COMUNALE



LACIPLAN  
SCALA - MAPPE 1:500

PROSPETTO DELLA DIVISIONE

| B<br>l<br>o<br>c<br>c<br>o | STATO PRECEDENTE |                                 |                            |                    |                     |       | STATO NUOVO |                                 |                            |                    |                |         |
|----------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-------|-------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------|---------|
|                            | Particella       | C<br>o<br>l<br>t<br>u<br>r<br>a | C<br>l<br>a<br>s<br>s<br>e | Superficie<br>(m²) | Tipo pren.<br>prec. |       | Particella  | C<br>o<br>l<br>t<br>u<br>r<br>a | C<br>l<br>a<br>s<br>s<br>e | Superficie<br>(m²) | Redditi (Euro) |         |
|                            |                  |                                 |                            |                    | Anno                | Prot. |             |                                 |                            |                    | Dominicale     | Agrario |
| 1                          | 1 F298/1         | 05                              | 3                          | 2790               |                     |       | F298/1      | 05                              | 3                          | 2700               | 30.68          | 16.73   |
| 2                          | 1                | 05                              | 4                          | 1899               |                     |       |             | 05                              | 4                          | 1899               | 16.67          | 9.81    |
| 3                          |                  |                                 |                            |                    |                     |       |             |                                 |                            |                    |                |         |

MOVIMENTO SUPERFICI

| B<br>l<br>o<br>c<br>c<br>o | Particella | Tipo operazione                     | Particella | m² |
|----------------------------|------------|-------------------------------------|------------|----|
| 1                          | 1 F298/1   | correzione errori calcolo superfici |            |    |
| 2                          |            |                                     |            |    |

Tipo operazione

- 1 - cede a
- 2 - operazione su diritto di superficie
- 3 - operazione interna alla particella
- 4 - variazione di coltura
- 5 - correzione errori calcolo superfici
- 6 - altra operazione
- 7 - ricalcolo per rilievo ex-novo

OK

Cancel

# Il tipo di frazionamento

Il frazionamento approvato ha una scadenza (è scritta sul frazionamento) e deve essere presentato all'ufficio del libro fondiario per l'intavolazione entro tale termine.

I frazionamenti prenotati sono validati e inseriti definitivamente al catasto immediatamente dopo l'intavolazione.

# Catasto fabbricati

## A cosa serve?

- Finalità fiscali

E' la finalità principale del catasto fabbricati. In Alto Adige praticamente l'unica.

- Pubblicità immobiliare

Nel resto d'Italia il catasto fabbricati ha anche finalità di pubblicità immobiliare; in Alto Adige attualmente no.

- Finalità cartografiche e di descrizione del territorio

Potranno acquistare importanza in futuro.

# L'unità immobiliare

L'unità immobiliare è una parte di immobile urbano che è di per se stessa atta a produrre un reddito autonomo e sita interamente nello stesso Comune amministrativo. Sono costituite quasi esclusivamente da un insieme di fabbricati con le relative pertinenze, da un singolo fabbricato, da una o più parti di fabbricato o anche da un area.

A partire dal 1998 il concetto è stato allargato con l'iscrizione al catasto fabbricati anche dei fabbricati rurali.

I fabbricati che contengono più unità immobiliari vengono suddivisi in subalterni individuati con un numero progressivo per particella edificiale.

Gli identificativi delle unità immobiliari sono costituiti pertanto dal comune catastale, dalla particella edificiale e dal subalterno, quando il fabbricato contiene più unità immobiliari.

Una unità immobiliare è individuata mediante uno o più identificativi (per esempio quando si estende su più particelle edificiali).

A ciascuna unità immobiliare viene attribuita una rendita catastale. Alcuni particolari fabbricati possono venir iscritti al catasto fabbricati a soli fini inventariali senza attribuzione di rendita (Es.: ruderi, fabbricati non ultimati ecc.).

# L'attribuzione della Rendita

Ai fini dell'attribuzione della rendita le Unità immobiliari sono suddivise in Categorie. Le Categorie sono raggruppate in 5 **gruppi**: A, B, C, D ed E.

Nei primi tre gruppi A, B e C sono inseriti gli immobili a **destinazione ordinaria**. La rendita viene attribuita mediante classamento.

Per ciascun Comune amministrativo o Zona Censuaria (alcuni Comuni sono suddivisi in più zone censuarie) e per ciascuna Categoria è previsto un certo numero di Classi, a ciascuna delle quali è associata una tariffa ovvero una rendita per unità di consistenza.

La rendita viene attribuita assegnando all'unità una **Categoria** ed una **classe** e calcolando la sua **consistenza** e risulta dal prodotto:

$$\text{Rendita} = \text{tariffa} \times \text{consistenza}$$

La consistenza viene espressa:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| per le unità inserite nel gruppo A | in vani           |
| per le unità inserite nel gruppo B | in m <sup>3</sup> |
| per le unità inserite nel gruppo C | in m <sup>2</sup> |

Nei gruppi D ed E sono inseriti gli immobili a **destinazione speciale e particolare**. In generale si tratta di fabbricati non adibibili ad altre destinazioni senza radicali trasformazioni. La loro rendita viene determinata per ogni singola unità a stima diretta.

Le unità non soggette ad attribuzione di rendita sono contrassegnate inserendole in un sesto gruppo detto F.

# Elenco categorie

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| A01 | ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE    |
| A02 | ABITAZIONI DI TIPO CIVILE       |
| A03 | .....                           |
| A04 | .....                           |
| A05 | .....                           |
| A06 | .....                           |
| A07 | ABITAZIONI IN VILLINI           |
| A08 | ABITAZIONI IN VILLE             |
| A09 | .....                           |
| A10 | UFFICI E STUDI PRIVATI          |
| A11 | .....                           |
| B01 | .....                           |
| B02 | .....                           |
| B03 | .....                           |
| B04 | UFFICI PUBBLICI                 |
| B05 | SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI |
| B06 | .....                           |
| B07 | .....                           |
| B08 | .....                           |
| C01 | NEGOZI E BOTTEGHE               |
| C02 | MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO  |
| C03 | LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  |
| C04 | .....                           |
| C05 | .....                           |
| C06 | RIMESSE ED AUTORIMESSE          |
| C07 | .....                           |

# Elenco categorie

|                         |                                                                                                                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D01                     | .....                                                                                                                                                         |
| D02                     | ALBERGHI E PENSIONI                                                                                                                                           |
| D03                     | .....                                                                                                                                                         |
| D04                     | .....                                                                                                                                                         |
| D05                     | .....                                                                                                                                                         |
| D06                     | .....                                                                                                                                                         |
| D07                     | FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI |
| D08                     | FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI |
| D09                     | .....                                                                                                                                                         |
| D10                     | FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE                                                                                           |
| E01                     | .....                                                                                                                                                         |
| E02                     | .....                                                                                                                                                         |
| E03                     | .....                                                                                                                                                         |
| E04                     | .....                                                                                                                                                         |
| E05                     | .....                                                                                                                                                         |
| E06                     | .....                                                                                                                                                         |
| E07                     | .....                                                                                                                                                         |
| E08                     | .....                                                                                                                                                         |
| E09                     | .....                                                                                                                                                         |
| F01                     | .....                                                                                                                                                         |
| F02                     | FABBRICATO DANNEGGIATO O DISTRUTTO                                                                                                                            |
| F03                     | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE                                                                                                                                |
| F04                     | .....                                                                                                                                                         |
| F05                     | .....                                                                                                                                                         |
| F06                     | .....                                                                                                                                                         |
| F07, F09, F10, F11, F50 | .....                                                                                                                                                         |

# Il catasto dei fabbricati

La banca dati contiene per ogni unità immobiliare:

- lo o gli identificativi;
- la o le porzioni materiali;
- la rendita e i dati di classamento (Zona censuaria, categoria, classe e consistenza);
- lo o gli indirizzi con numero civico, piano, scala, interno ecc.
- gli intestatari ovvero i titolari di diritti reali obbligati al pagamento delle imposte sull'immobile con la descrizione dei relativi diritti;
- le causali, il protocollo e le date delle ultime modifiche soggettive ed oggettive.

La banca dati è storica ed vi è conservata tutta l'evoluzione temporale dei dati.

# Gli atti per l'aggiornamento

## La domanda di voltura:

- ❖ Serve per denunciare la variazione degli intestatari.
- ❖ Obbligato alla presentazione è colui che è tenuto alla registrazione degli atti di trasferimento entro 30 gg. dalla registrazione stessa.
- ❖ L'ufficio aggiorna semplicemente l'intestazione degli immobili.

## Le denunce di nuova costruzione e di variazione:

- ❖ Servono rispettivamente per denunciare la costruzione di nuovi immobili o la modifica di immobili esistenti.
- ❖ Obbligati sono in solido gli intestatari dell'unità immobiliare entro 30 gg. dalla fine dei lavori.
- ❖ Sono predisposte da un tecnico libero professionista e contengono una descrizione degli immobili, una planimetria di ciascuna unità e - dove previsto - una planimetria in scala più piccola con la suddivisione del fabbricato in subalterni.
- ❖ L'ufficio, dove necessario, provvede al calcolo delle nuove rendite catastali e le notifica agli intestatari. Gli immobili, o comunque il loro nuovo stato in caso di modifica di immobili preesistenti, viene registrato in atti.

I documenti di denuncia e le planimetrie non sono atti pubblici.

(D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 280 / Ges. vertr. D. vom 18. Mai 2001 Nr. 280)

(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e succ. modif. / Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652 und folg. Änd.)

C.C. / KG.

P.Ed. / BP.

Sub. / Baucinh. Nr.

P.M. / Mat. Ant.

Isritto all'Albo / Eingetragen im Berufsalbum

INGENIEURE

Data / Datum \_\_\_\_\_ Timbro e firma / Stempel und Unterschrift \_\_\_\_\_

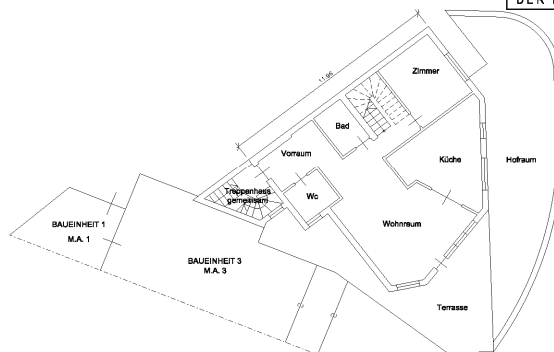
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di Bolzano BOZEN

DELLA PROV. DI BOLZANO

**VORBEHALTEN**

Data / Datum

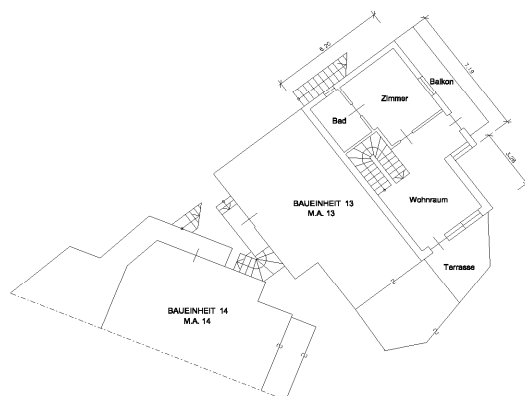
Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr.



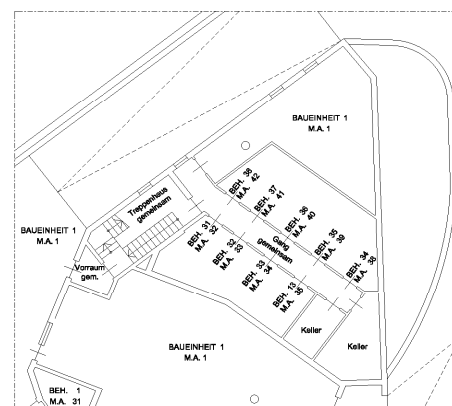
1° UNTERGESCHOSS      h.-m.= 2.42



MAPPENAUSSUG M.=



ERDGESCHOSS      h.-m.=2.42



2° INTERGESCHIOSS      h.-m.= 2.70

Scala / Maßstab 1: 200



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO-ALTO ADIGE / AUTONOME PROVINZ BOZEN-SÜDTIROL

(D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 280 / Ges. vertr. D. vom 18. Mai 2001 Nr. 280)

CATASTO DEI FABBRICATI / GEBÄUDEKATASTER

(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e succ. modif. / Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652 und folg. Änd.)

Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni / Übersichtsplan zur Darstellung der Unterteilung in Baueinheiten

Ufficio catasto / Katasteramt ..... Comune / Gemeinde .....  
C.C. / KG. .... P.Ed. / BP. .... Sub. da / Baueinh. Nr. von 1 a / bis 3

Rilievo in conformita'  
allo stato reale

Compilato dal / Verfaßt von .....

Iscritto all'Albo / Eingetragen im Berufsalbum .....

Data / Datum .....

GEOMETER

Timbro e firma / Stempel und Unterschrift

Erhebung in Übereinstimmung  
mit dem tatsächlichen Zustand

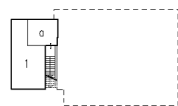
della Prov. di / der Provinz BOZEN

RISERVATO  
ALL'UFFICIO

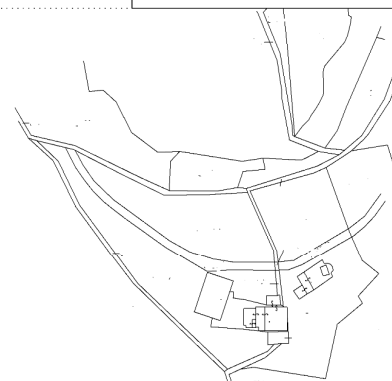
DEM AMT  
VORBEHALTEN

Data / Datum .....

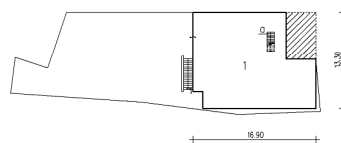
Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr. ....



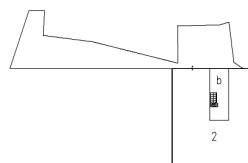
UNTERGESCHOSS



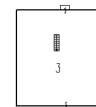
MAPPENAUZUG 1:2000



ERDGESCHOSS



1. STOCK



2. STOCK (DG)

- a) GEMEINSAMER BESITZ nicht steuerbar zu sub. 1+2+3 (Heizraum und Vorraum im Untergeschoss und Treppe vom Erdgeschoss in den 1. Stock)  
b) GEMEINSAMER BESITZ nicht steuerbar zu sub. 2+3 (Gang im 1. Stock)  
sub. 1) JAUSENSTATION (Saison 1/04 bis 31/10) mit Hofraum im Erdgeschoss und Bügelraum im Untergeschoss  
sub. 2) WOHNUNG im 1. Stock  
sub. 3) URLAUB AUF DEM BAUERNHOF im 2. Stock (DG)

Orientamento / Orientierung



Scala / Maßstab 1:500