

Parte settima
Estimo catastale

37

Catasto terreni

- Generalità
- Formazione
- Conservazione

37.1 Generalità

Catasto dei terreni e dei fabbricati

(*) Il significato etimologico di questo termine è registro, elenco (dal greco *catasticon* = lista).
Il termine "censo" ha origine latina (*census* = valutare). Gli antichi Romani tenevano liste dei cittadini con la valutazione dei loro beni per fini fiscali (un vero catasto).

Il catasto (*) è l'inventario dei beni immobili esistenti nel territorio nazionale. È costituito di un complesso di documenti (oggi sempre più in formato elettronico) in cui si registrano le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili e i dati identificativi dei relativi possessori e in cui si tiene nota delle mutazioni che si verificano nel tempo.

Esistono due tipi di catasto: il **catasto dei terreni** e il **catasto dei fabbricati** (di cui si parlerà nel prossimo capitolo). Entrambi appartengono al medesimo apparato statale costituito per i seguenti scopi:

- **fiscali**, che consistono nel *determinare il reddito degli immobili* ai fini dell'applicazione delle imposte dirette e indirette;
- **civili**, che consistono nell'*individuare i beni immobili* e tenere distinti i *diritti reali* gravanti su di essi (proprietà, usufrutto ecc.), al fine anche di fornire i necessari riferimenti identificativi o estimativi per le procedure amministrative o giudiziarie relative agli immobili (ad esempio per fini espropriativi);
- **giuridici**, che consistono nella possibilità di attribuire ai documenti catastali *valore probatorio* dei diritti reali.

Gli scopi fiscali sono ancora oggi prevalenti, anche se l'imposta fondiaria (in particolare quella sui terreni) ha perso parte della sua importanza nel quadro complessivo del gettito fiscale dello Stato italiano. Il reddito o il valore catastale costituiscono la base imponibile per molte imposte: l'IRE, l'ICI, l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali ecc.

Struttura amministrativa

Il catasto fa parte di un ente pubblico, denominato **Agenzia del territorio** (AT), istituito col Dlgs n. 300/1999, "Riforma dell'organizzazione del Governo", e operativo dall'1.1.2001.

L'Agenzia del territorio fa capo al Ministero dell'economia e delle finanze e svolge attività a carattere tecnico-operativo di interesse nazionale, al servizio del governo e delle amministrazioni pubbliche, comprese quelle regionali e locali. Oltre alle funzioni catastali, si occupa di servizi geocartografici, della gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), di servizi estimativi, di riscossione tributaria e di altro ancora.

L'Agenzia ha **sede centrale** a Roma ed è articolata a livello locale in direzioni regionali, uffici provinciali (ex uffici tecnici erariali, UTE) e poli catastali. Le **direzioni regionali** hanno funzioni di coordinamento tra la sede centrale e le sedi provinciali. Gli **uffici provinciali** si occupano dei servizi operativi e dei rapporti coi Comuni. Ai **poli catastali**, decentrati a livello comunale (istituiti col Dlgs n. 112/1998 "Bassanini") sono delegate le funzioni operative degli uffici provinciali (in particolare le visure). Il polo catastale può comprendere un solo comune o un gruppo di comuni di piccola dimensione.

Il decentramento a livello comunale ha lo scopo di portare i servizi catastali più vicino ai cittadini e di rendere agevoli le operazioni tributarie dei Comuni (soprattutto per fini ICI), ma anche di ottenere a livello locale informazioni più accurate in merito ai valori immobiliari necessari per le operazioni di classamento degli immobili e per la fase di aggiornamento delle tariffe d'estimo.

37.1.1 Rassegna storica

I catasti preesistenti all'unificazione erano differenti gli uni dagli altri per tipologia, metodi di rilievo, unità di misura, scale di rappresentazione, metodologie estimative, moneta ecc. Alcuni erano addirittura *descrittivi* o per *masse di proprietà*, soprattutto dove la proprietà fondiaria era di tipo latifondista e il potere politico ancora di tipo feudale. Nel Lombardo-Veneto esisteva invece, già nel Settecento, un catasto geometrico particellare di impostazione austriaca (*catasto tereciano* o *Censo milanese*) che costituì, con l'avvento della cartografia geodetica moderna, il prototipo degli attuali catasti. Nel momento dell'unificazione degli Stati italiani (1861), tra i primi interventi governativi volti a unificare di fatto la nuova entità politica, vi fu pertanto l'esigenza di costituire un catasto unico (e quindi omogeneo) per tutto il territorio del Regno.

Il primo intervento legislativo fu la legge del **conguaglio provvisorio dell'imposta fondiaria**, n. 1831, del 14 luglio **1864**. Lo scopo di questa legge fu di ripartire il gettito fiscale previsto allora (110 milioni di lire) tra nove compartimenti catastali, all'incirca corrispondenti ai vecchi Stati. All'interno di ogni compartimento l'imposta fondiaria veniva determinata secondo i criteri previsti dai catasti preesistenti. Fu quindi una legge a carattere provvisorio, con finalità essenzialmente fiscali. L'imposta fondiaria era infatti, al contrario di oggi, la principale voce attiva per le finanze dello Stato.

Con la legge 26 gennaio 1865, n. 2136, l'imposta sui fabbricati venne separata da quella dei terreni e quindi, nel 1871, fu istituito il primo e sommario catasto dei fabbricati.

Con la **legge sulla perequazione fondiaria** (legge 1° marzo **1886**, n. 3682, nota anche come *legge fondamentale* o *legge Messedaglia*) fu istituito il **Nuovo catasto**

terreni (NCT), geometrico e particellare, unico per tutto il territorio nazionale. Le operazioni di formazione si svolsero nell'arco di 70 anni, con le interruzioni di due guerre mondiali e con difficoltà di natura tecnica e burocratica. Le operazioni di rilievo e di stima si sono così protratte fino al 1956 quando le operazioni di formazione del catasto terreni furono dichiarate chiuse in tutto il territorio nazionale. Il catasto entrò così definitivamente nella fase di conservazione.



I catasti durante la fase di unificazione dell'Italia

Prima dell'unità d'Italia esistevano ben 24 catasti, appartenenti a 9 compartimenti:

- 1) *Piemonte e Liguria*, comprendente il Piemonte, la Liguria, la Valle d'Aosta, l'Oltrepò Pavese e la Lomellina (attualmente in provincia di Pavia);
- 2) *Lombardo-Veneto*, comprendente la Lombardia, il Veneto e il Friuli (senza la Venezia-Giulia);
- 3) *ex Ducato di Parma e Piacenza*, comprendente le attuali province di Parma e Piacenza e il territorio di Pontremoli (ora in provincia di Massa-Carrara);
- 4) *ex Ducato di Modena e Reggio*, comprendente le attuali province di Modena e Reggio Emilia e la Lunigiana (ora in provincia di Massa-Carrara);
- 5) *Toscana*, comprendente il territorio delle attuali province toscane (con esclusione della provincia di Massa-Carrara);
- 6) *ex Stato Pontificio*, comprendente il Lazio, l'Umbria, le Marche e la Romagna;
- 7) *ex Stato Napoletano*, comprendente Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Calabria e Basilicata;
- 8) *Sicilia*;
- 9) *Sardegna*.

37.1.2 Caratteristiche del catasto terreni

L'impianto dell'attuale catasto terreni ha origine essenzialmente dalle seguenti leggi:

- **RD 8 ottobre 1931, n. 1572**, *Approvazione del Testo unico delle leggi sul nuovo catasto*, che riunì in un'unica legge tutta la normativa preesistente, a partire dalla legge fondamentale (istituzione del *Nuovo catasto terreni*);
- **RD 12 ottobre 1933, n. 1539**, *Approvazione del regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordinamento dell'imposta fondiaria*.

L'art. 1 del Testo unico del 1931 recita: "Sarà provveduto, a cura dello Stato, in tutto il regno, alla formazione di un catasto geometrico particellare uniforme *fondato sulla misura e sulla stima*, allo scopo:

- 1) di accertare le proprietà immobili, e tenerne in evidenza le mutazioni;
- 2) di perequare l'imposta fondiaria."

La misura riguarda il rilievo dei terreni allo scopo di determinarne l'*esatta ubicazione* e la *superficie*. A tale scopo il territorio nazionale è stato suddiviso in porzioni omogenee, dette particelle (in totale circa 75 milioni). La **particella** è "*una porzione continua di terreno, situata in un medesimo comune, appartenente al medesimo possessore e della medesima qualità e classe*" (art. 2, RD n. 1572/1931).

La stima riguarda invece le **rendite catastali** (o **estimi catastali**) calcolate per fini fiscali. Nel catasto terreni esistono due tipi di rendite (come si vedrà in seguito): il *reddito dominicale* e il *reddito agrario*.

Le **tariffe d'estimo** sono le rendite catastali *per ettaro* di superficie di ogni *qualità* (tipo di coltura) e *classe* (livello di produttività) con riferimento alla moneta corrente in una determinata *epoca censuaria*. Le tariffe sono quindi unitarie (per

ettaro di superficie), mentre le rendite sono riferite alla effettiva superficie di ogni particella.

Vi sono due modalità di calcolo delle tariffe d'estimo:

- a *estimo diretto*, sulla base di procedure eseguite per ogni singola particella;
- a *estimo indiretto*, sulla base di procedure applicate ad aziende agrarie prese per campione (aziende studio) e quindi applicando procedure comparative (stima per valori tipici) per calcolare le tariffe applicabili genericamente a ogni qualità e classe.

Il catasto italiano nacque a estimo diretto ma, per accelerare i tempi di formazione, nel 1905 divenne a estimo indiretto. La determinazione *diretta* degli estimi è limitata ad alcune categorie di fabbricati civili.

Il Nuovo catasto terreni (NCT), in vigore con le modalità operative previste nel regolamento del 1933 e in tutta la normativa successiva, ha le seguenti caratteristiche:

- **geometrico**, in quanto si basa sulla *misura* (rilievo topografico dei terreni);
- **particellare**, in quanto ha per oggetto *porzioni omogenee di terreno*;
- **a estimo indiretto**, in quanto *le rendite sono calcolate per qualità e classe* e non direttamente per ogni particella;
- **non probatorio**, in quanto *non è attribuito un valore probatorio* ai fini giuridici.

Nel catasto le particelle sono intestate a persone fisiche o giuridiche in funzione del diritto reale di cui sono titolari (proprietà, usufrutto, superficie ecc.). Pertanto si parlerà di “*possessori*” e non di “*proprietari*”.



Il catasto tavolare probatorio dell'ex impero austro-ungarico

Il sistema catastale austriaco è tuttora in vigore nel Trentino Alto Adige e nelle province di Gorizia e Trieste (cioè nei territori acquisiti dall'ex impero austro-ungarico alla conclusione della prima guerra mondiale). Si differenzia dal catasto italiano in quanto ha valore probatorio indiretto, essendo collegato all'istituto del Libro Fondiario (o Tavolare) il quale ha piena efficacia giuridica.

Il **Libro Fondiario** è un complesso di registri, atti e documenti che raccoglie e riporta *tutti gli immobili di un determinato comune catastale*, con la loro posizione giuridica e con le variazioni di fatto e di diritto che si sono andate verificando nel tempo.

37.1.3 Le fasi del catasto

Le fasi del catasto sono essenzialmente due: la formazione e la conservazione.

La fase di **formazione** ha avuto inizio con la legge fondamentale del 1886 ed è stata conclusa, come si è detto, negli anni '50. Alcune operazioni di formazione sono periodicamente ripetute, come il calcolo delle tariffe (revisione degli estimi) e il rilievo del territorio.

La fase di formazione si conclude con:

- la **pubblicazione** degli atti catastali provvisori;
- l'**attivazione** degli atti catastali definitivi.

La fase di **conservazione** consiste nel tenere aggiornati gli atti definitivi. Gli strumenti e le procedure di conservazione sono cambiati profondamente nel tempo e oggi si utilizzano le nuove tecnologie sia per l'archiviazione dei dati censuari sia per il rilievo topografico (computers, stazioni totali, sistemi laser, sistemi GPS ecc.).

37.2 Formazione

Le caratteristiche censuarie di una particella, da determinare con la fase di formazione, sono: la *superficie*, la *qualità*, la *classe*, il *reddito dominicale*, il *reddito agrario*, i *simboli di deduzione*. La formazione del catasto terreni è consistita pertanto nelle seguenti operazioni:

- **operazioni topografiche**, per il rilievo delle particelle;
- **operazioni estimative**, per l'attribuzione della qualità e classe e per il calcolo delle tariffe.

Dal punto di vista tecnico sono operazioni ben distinte e rientrano in due diverse discipline: la topografia e l'estimo.

37.2.1 Operazioni topografiche

Le operazioni di rilievo topografico hanno come scopo la rappresentazione planimetrica delle particelle su fogli di mappa. Tali operazioni sono state precedute da una fase preliminare di ricognizione delle linee di confine tra i comuni e tra le proprietà all'interno dei comuni (*delimitazione*), con l'apposizione, quando necessario, di riferimenti fissi sul posto da riportare in mappa (*terminazione*). La delimitazione si svolge in presenza dei possessori e, quando necessario, di persone "probe ed esperte del territorio" designate dai comuni (*indicatori catastali*) che intervengono in merito a possibili disaccordi tra gli interessati.

I lavori di rilievo iniziarono con le tecniche (celerimensura) e i mezzi (teodoliti ottici) dell'epoca. Il rilievo è collegato a punti trigonometrici inseriti nella rete di riferimento geodetico dell'Istituto geografico militare italiano (IGMI). Di ogni particella deve essere calcolata la *superficie in ettari*.

La mappa particellare

I **fogli di mappa** rappresentano il comune amministrativo suddiviso in particelle. I fogli sono numerati con numeri arabi a partire da nord-ovest (in alto a sinistra) a seguire fino a sud-est (in basso a destra). La dimensione di ciascun foglio è di 70 × 100 cm (il disegno è compreso in un rettangolo di 60 × 95 cm).

Ogni particella è contrassegnata da un **numero di mappa**. Il contorno della particella è rappresentato graficamente da una *linea continua* che rappresenta l'*oggetto del rilievo* topografico (v. figura 37.1).

La mappa catastale riporta anche i fabbricati, la rete stradale, la rete idrica, i confini amministrativi e le servitù prediali. La superficie coperta dai fabbricati è colorata o tratteggiata. Un fabbricato può essere rappresentato nella mappa con un proprio numero di mappa o insieme all'area di pertinenza.

La *scala* di rappresentazione è normalmente **1:2000**, ma sono previste anche le seguenti scale:

- 1:1000, per i centri abitati e dove la dimensione media delle particelle è inferiore a 20 are;
- 1:500, per le porzioni di territorio dove la dimensione media delle particelle è inferiore a 3 are;
- 1:4000, dove la dimensione media delle particelle è maggiore di 5 ha (zone montane per le quali non si prevede una suddivisione in particelle di minore dimensione).

L'insieme dei fogli di mappa di un comune forma il **quadro d'unione** in scala 1:25.000 o anche 1:20.000 e 1:10.000. Tramite il quadro d'unione è possibile risalire al foglio di mappa in cui si trova una determinata particella.

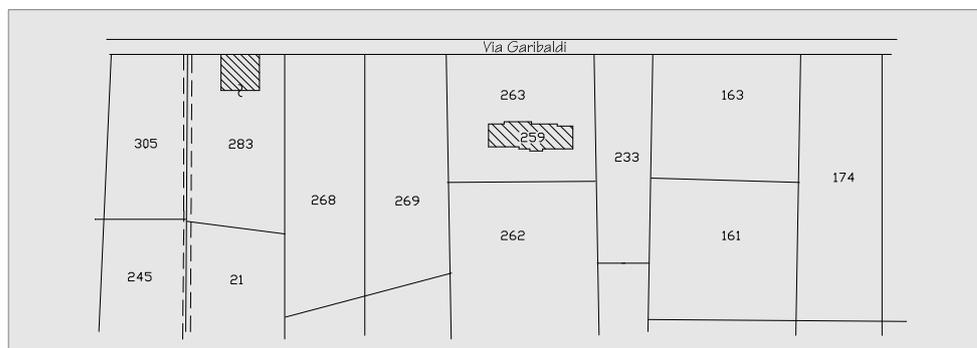


Figura 37.1
Esempio di rappresentazione delle particelle in una mappa catastale.

La mappa numerica

Le mappe tradizionali sono basate sulla rappresentazione grafica delle particelle rilevate (*mappe rilevate*). Oggi, con l'informatizzazione, le particelle sono archiviate mediante le coordinate dei vertici "appoggiate" a **punti fiduciali** di coordinate note (*mappa numerica*). Si sta quindi assistendo al superamento del tradizionale catasto geometrico e alla formazione del **catasto numerico**. I "numeri" sono appunto le coordinate che identificano con esattezza topografica il contorno di ogni particella. Esistono quindi mappe rilevate e mappe numeriche, ma le prime sono destinate a scomparire (rientrano tra gli atti storici del catasto). L'archivio numerico consente una maggiore precisione nell'identificazione dei confini e l'automazione informatica delle procedure di aggiornamento (*v. in seguito la fase di conservazione*).



Simboli grafici sulle mappe catastali

Simbolo	Simbolo	Significato
—	Linea continua	Contorno della particella.
.....	Linea punteggiata	Parte di fabbricato interrata.
— — — —	Doppia linea (una continua e una tratteggiata)	Servitù di passaggio.
~	Graffa (dimensioni 2 × 1 mm)	Indica che due porzioni adiacenti (per esempio un fabbricato e un cortile) costituiscono una particella unica, individuabile quindi con un solo numero di mappa.
⋈	Segno di unione, "Osso di morto" (lunghezza 3 mm, parte interna 2 mm)	Indica che la parte punteggiata o tratteggiata e l'adiacente parte fuori terra costituiscono una sola particella.
┆	Termine di proprietà (testa 1 mm, stelo 1 mm)	Luogo in cui viene posto un segno lapideo o altro riferimento fisico di segnalazione del confine.

37.2.2 Operazioni estimative

Le operazioni estimative hanno due finalità:

- attribuire a ogni particella la qualità e la classe che le competono (*classamento*);
- calcolare le rendite da applicare a ogni qualità e classe (*tariffe d'estimo*).

Esse comprendono (v. figura 37.2 a pag. 504):

- 1) qualificazione;
- 2) classificazione;
- 3) classamento;
- 4) calcolo delle tariffe.

Per le operazioni di formazione il territorio nazionale è stato suddiviso in **21 zone**, ciascuna delle quali comprende un gruppo di province uniformi per l'ordinamento colturale delle aziende agrarie.

Ogni provincia viene suddivisa in **circoli censuari**, in tutto circa 300. Ciascun circolo censuario comprende un gruppo di comuni omogenei per caratteristiche *topografiche, agrarie ed economiche*. All'interno di ogni circolo censuario viene scelto un comune che comprenda le qualità di coltura predominanti e che possa servire come *tipo* per le operazioni estimative (**comune tipo**). All'interno del comune tipo viene scelta un'**azienda studio**. Per le qualità di coltura eventualmente non presenti nel comune tipo si ricorre a *comuni tipo sussidiari*, dove si individuano *aziende studio sussidiarie*.



Zone censuarie del catasto terreni

Le "zone censuarie" del catasto terreni sono una suddivisione preliminare del territorio nazionale per l'avvio, in origine, delle operazioni di formazione; le operazioni estimative di formazione hanno avuto poi come riferimento il circolo censuario.

Le zone censuarie comprendono le seguenti province: 1) Aosta, Cuneo, Torino; 2) Novara, Vercelli, Varese, Milano, Pavia; 3) Alessandria, Asti; 4) Liguria; 5) Bergamo, Brescia, Cremona, Como, Sondrio; 6) Venezia Tridentina; 7) Vicenza, Treviso, Belluno, Udine; 8) Venezia Giulia e Zara; 9) Mantova, Verona, Padova, Venezia, Rovigo; 10) Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna; 11) Apuania, Lucca, Pisa, Livorno, Firenze, Pistoia; 12) Siena, Arezzo, Perugia, Terni, Rieti; 13) Pesaro, Ancona, Macerata, Ascoli Piceno; 14) Grosseto, Viterbo, Roma, Littoria, Frosinone; 15) Abruzzi e Molise; 16) Napoli, Benevento, Avellino; 17) Matera e Puglia; 18) Salerno, Potenza, Calabria; 19) Sicilia; 20) Sardegna; 21) Ferrara, Ravenna, Forlì.

Qualificazione

La qualificazione consiste nel *distinguere i terreni secondo la qualità di coltura*. La qualificazione fa riferimento alla diversa coltivazione a cui vengono di solito destinati i terreni, ma anche, eventualmente, al loro diverso prodotto spontaneo o, anche, ad altre condizioni permanenti (art. 58, RD n. 1539/1933).

La terminologia per indicare le qualità di coltura è uniforme per tutto il territorio nazionale. Nella tabella 37.1 sono descritte le 30 qualità previste dalla normativa. Le qualità sono di tre tipi:

- *qualità di suolo*, se è prevalente l'importanza del suolo (seminativo, prato ecc.);
- *qualità di soprassuolo*, se è prevalente l'importanza del soprassuolo (vigneto, frutteto ecc.);
- *qualità mista*, se non prevale né il suolo né il soprassuolo.

Non sono comprese nella qualificazione le aree destinate a fabbricati urbani, strade, parchi, cave e miniere, fiumi, canali, laghi, spiagge, rocce nude ecc. Le

strade intrapoderali e i fossi di prima raccolta delle acque sono considerati superficie produttiva e pagano la relativa imposta.

I *fabbricati rurali* costituiscono con le loro pertinenze (cortili, concimaie ecc.) una particella con attribuzione di rendita propria, ma esente da imposta. La rilevanza fiscale della rendita si verifica quando il fabbricato perde la caratteristica di pertinenza del fondo rustico (requisito di ruralità).

Con la recente normativa anche i fabbricati rurali devono essere dichiarati nel catasto dei fabbricati.

37.1 Qualità di coltura nel catasto terreni	
Qualità	Descrizione
1) <i>Seminativo</i>	Terreno lavorato con l'aratro o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.
2) <i>Seminativo irriguo</i>	Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.
3) <i>Seminativo arborato</i>	Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
4) <i>Seminativo arborato irriguo</i>	Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
5) <i>Prato</i>	Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.
6) <i>Prato irriguo</i>	Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
7) <i>Prato arborato</i>	Terreno come sopra al n. 5 in cui esistano alberi come al n. 3.
8) <i>Prato irriguo arborato</i>	Terreno come sopra al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 6.
9) <i>Prato a marcita</i>	Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, che fornisce almeno un taglio di erbe nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
10) <i>Risaia stabile</i>	Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
11) <i>Pascolo</i>	Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare dal bestiame.
12) <i>Pascolo arborato</i>	Terreno come sopra al n. 11, in cui esistono alberi come ai n. 3 e 7.
13) <i>Pascolo cespugliato</i>	Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
14) <i>Giardino</i>	Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso all'ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
15) <i>Orto</i>	Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

(continua)

Qualità	Descrizione
16) <i>Orto irriguo</i>	Terreno come sopra al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
17) <i>Agrumeto</i>	Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
18) <i>Vigneto</i>	Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
19) <i>Frutteto</i>	Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
20) <i>Oliveto</i>	Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
21) <i>Gelseto</i>	Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
22) <i>Colture speciali di alcune parti d'Italia</i>	Tutte le colture che non rientrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
23) <i>Castagneto da frutto</i>	Terreno coltivato, esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto, attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
24) <i>Canneto</i>	Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.
25) <i>Bosco di alto fusto</i>	Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.
26) <i>Bosco ceduo</i>	Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
27) <i>Bosco misto</i>	Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
28) <i>Incolto produttivo</i>	Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.
29) <i>Ferrovia</i>	
30) <i>Incolto sterile</i>	Terreno assolutamente improduttivo.

Classificazione

La classificazione consiste nel *suddividere ogni qualità in tante classi quanti sono i gradi diversi di produttività*. Le classi possono essere al *massimo cinque*; la prima è la migliore e il salto di produttività tra due classi contigue è del 20%.

Per ogni comune tipo i periti catastali eseguono un sopralluogo, in presenza di una commissione nominata dal comune o di un delegato, durante il quale rilevano i terreni migliori e peggiori di ogni qualità di coltura e quindi determinano il numero delle classi in cui ciascuna qualità deve essere divisa.

Per ogni qualità e classe viene definita e adeguatamente descritta la **particella tipo**, che deve rappresentare il merito medio dei terreni che vi debbono essere compresi. L'insieme delle particelle tipo costituisce il *campionario* alla base della successiva fase di classamento.

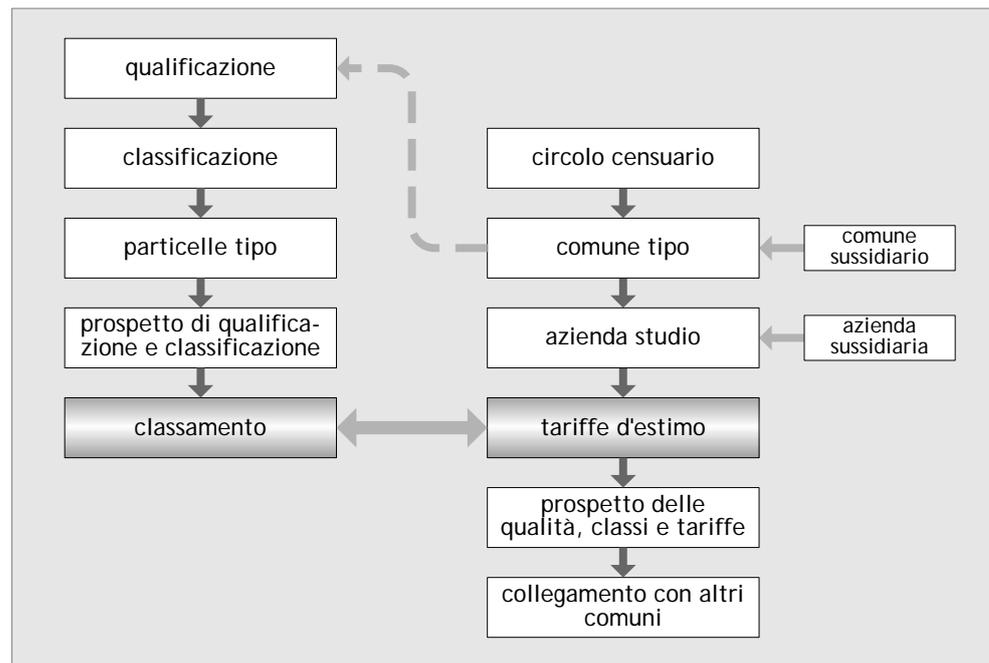
Per ciascun comune tipo viene infine redatto un elenco in cui compare il numero di classi in cui ciascuna qualità è stata divisa e la descrizione delle particelle tipo (**prospetto di qualificazione e classificazione**) (art. 69, RD n. 1539/1933).

Classamento

Il classamento è un'operazione "di campagna" mediante la quale *viene attribuita a ogni particella la qualità e la classe che le compete*. Il perito catastale incaricato del classamento assegna la qualità e la classe in base al confronto con la particella tipo del campionario. L'attribuzione della qualità e della classe deve essere fatta con *criteri di ordinarietà e di permanenza delle condizioni*, escludendo quindi circostanze straordinarie e transitorie.

L'amministrazione del catasto seleziona il personale da incaricare per questo compito, come per il calcolo delle tariffe d'estimo, con criterio qualitativo e, comunque, riducendone al minimo il numero, in modo da rendere il classamento quanto più omogeneo possibile.

Figura 37.2
Schema delle operazioni di formazione del catasto terreni.



Calcolo delle tariffe

Reddito dominicale e reddito agrario

Le **tariffe d'estimo** esprimono "il reddito dominicale o il reddito agrario per ogni qualità e classe, per ettaro di superficie, in moneta legale, con riferimento all'epoca censuaria".

Il **reddito dominicale** (RD) è il reddito ordinario ritraibile dal titolare del diritto reale (in genere il proprietario), il **reddito agrario** (RA) è invece il reddito ordinario spettante a chi gestisce l'attività agricola sul fondo (l'imprenditore agricolo). Se il proprietario gestisce anche il fondo dovrà quindi dichiarare al fisco entrambi i redditi.

L'azienda studio

L'azienda studio è un'azienda "reale e ordinaria" (*), rappresentativa del circolo censuario, che viene presa in considerazione, anche per le successive revisioni, per l'esecuzione di un bilancio estimativo avente lo scopo di *determinare le tariffe delle qualità e classi in essa presenti*.

Il bilancio estimativo dell'azienda studio viene eseguito con modalità standard utilizzando il **Quaderno di stima**, mod. 23 (mod. 26 per le qualità boschive).

(*) Originariamente il bilancio estimativo era eseguito su *particelle tipo* considerate come aziende virtuali, dotate di porzioni di fabbricati, di macchine ecc.

Tale modello è composto di 22 *prospetti*, ciascuno dei quali rappresenta una fase del bilancio (prodotti, spese varie, salari, interessi ecc.):

- il *prospetto 21* è il quadro riepilogativo per il calcolo del reddito dominicale;
- il *prospetto 22* è il quadro riepilogativo per il calcolo del reddito agrario.

Dall'azienda studio alle tariffe

Per ottenere le tariffe il reddito dominicale e agrario complessivo dell'azienda studio deve essere riferito a ogni qualità e classe in essa presente e all'ettaro di superficie. Ciò avviene con modalità differenti nell'ambito di tre casi:

- l'azienda studio è costituita da una sola qualità e classe;
- l'azienda studio è costituita da più qualità e classe, ma con una qualità e classe prevalente;
- l'azienda studio è costituita da più qualità e classe, nessuna prevalente.

Note le tariffe, per ottenere i redditi catastali di ogni particella è sufficiente moltiplicare la tariffa della qualità e classe corrispondente per la superficie (v. esempio 37.1).



Esempio 37.1

Calcolo della rendita catastale di una particella

Qualità: seminativo irriguo
 Classe: 2^a
 Tariffa di RD: 95,00 €/ha
 Superficie: 0.29.67 ha

Reddito dominicale della particella:
 $95,00 \text{ €/ha} \times 0,2967 \text{ ha} = \text{€ } 28,19$

Scale di merito e di collegamento

Le scale di merito e di collegamento sono un complesso di punteggi attribuiti alle qualità e classi del comune tipo, di cui sono state calcolate le tariffe (tramite l'azienda studio), e le qualità e classi degli altri comuni del circolo censuario al fine di determinarne in proporzione, anche per questi ultimi, le tariffe corrispondenti (v. esempio 37.2). Si applica quindi un procedimento di stima per valori tipici.

Le **scale di merito** esprimono con un *punteggio* il merito delle qualità e classi presenti nel *comune tipo*. Le **scale di collegamento** consistono nell'attribuire un punteggio di merito alle qualità e classi presenti nei *comuni di un circolo censuario* sulla base dei punteggi attribuiti nel comune tipo.

Le scale di merito e di collegamento, introdotte in seguito alla seconda revisione del 1939, non sono mai più state modificate.



Esempio 37.2

Scale di merito e collegamento

Qualità	Classe	Scala di merito	Scale di collegamento		
		Comune tipo	Comune A	Comune B	Comune C
Seminativo irriguo	1	100	98	95	102
Seminativo irriguo	2	82	79	80	84
Seminativo	1	90	92	89	94
Seminativo	2	74	76	80	78

Tariffa seminativo irriguo di 1ª classe del *comune studio*: € 90,00

Tariffa seminativo irriguo di 1ª classe del *comune B*:

$$\frac{90,00 \times 95}{100} = € 85,50$$

37.2.3 Calcolo del reddito dominicale e del reddito agrario

I redditi catastali calcolati nelle aziende studio devono essere determinati con riferimento a “sistemi di coltivazione ordinari e duraturi, secondo gli usi locali, praticati senza straordinaria diligenza o trascuratezza”. Sono ammessi tutti i metodi di stima suggeriti dalla disciplina estimativa. Fra i differenti metodi *dovrà preferirsi in ogni caso quello più semplice e spedito* (art. 95 e 109, RD n. 1539/1933).

Calcolo del reddito dominicale

Il **reddito dominicale** (*RD*) è costituito dalla *parte del reddito medio ordinario ritraibile dai terreni spettante al proprietario*. Il calcolo avviene in due fasi; nella prima *si detraggono dalla produzione lorda vendibile le spese di produzione*, ottenendo in tal modo il **reddito padronale lordo** (*Rpl*):

$$Rpl = Plv - (Q_{agr} + Sv + Sa + St + I)$$

e quindi *detraendo dal reddito padronale lordo le spese relative al capitale fondiario*:

$$RD = Rpl - Q_{fondiarie}$$

Il reddito dominicale è costituito dunque dal beneficio fondiario al lordo dei tributi:

$$RD = Bf + Tr$$

Calcolo del reddito agrario

Il **reddito agrario** (*RA*) è la *parte del reddito ordinario dei terreni imputabile al capitale di esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati nell'esercizio delle attività agricole*. È perciò costituito da:

$$RA = I + Di$$

dove *I* rappresenta gli *interessi sul capitale agrario* e *Di* la parte degli *stipendi corrispondenti al lavoro direttivo* (2,2% della *Plv*).

Deduzioni fuori tariffa

La deduzione fuori tariffa è una *detrazione alla tariffa normale di reddito dominicale* che viene riconosciuta per quei terreni soggetti a spese particolari come:

- *opere permanenti di difesa, scolo e bonifica;*
- *irrigazione;*
- *servitù militari.*

Tali particelle sono contrassegnate da *simboli di deduzione* (*A₁*, *b₂* ecc.) (v. figura 37.3 in basso, a pag. 510).

Detraendo la deduzione dalla **tariffa principale** si ottiene una **tariffa derivata**.

**Esempio 37.3****Calcolo della tariffa derivata**

Comune di Arcore. Tariffa per prato irriguo di classe unica: € 90

Deduzione per "Fiume Lambro settentrionale", I₁ di grado a: € 10

Tariffa derivata: $90 - 10 = € 80$

37.2.4 Le revisioni degli estimi

La revisione consiste nel ricalcolare gli estimi con riferimento ai prezzi correnti in un periodo recente preso come riferimento e con le eventuali modifiche procedurali stabilite dal Ministero delle finanze. Le revisioni sono indette con provvedimento legislativo. Al termine di ogni revisione le tariffe d'estimo e le relative deduzioni di reddito dominicale sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (v. figura 37.3) e saranno operative ai fini fiscali alla data fissata per legge.

La prima revisione

La prima revisione degli estimi è del **1923** (RDL 7 gennaio 1923, n. 17) e si rese necessaria, al termine della prima guerra mondiale, per l'aggiornamento dell'epoca censuaria in seguito all'inflazione verificatasi durante il conflitto. Si fece riferimento ai prezzi medi del decennio 1904-1913 (il periodo precedente era 1874-1886), fissando l'epoca censuaria al *1° gennaio 1914*. Le tariffe furono espresse in *lire oro*, moneta legale dell'epoca.

La seconda revisione

La seconda revisione degli estimi del **1939** (legge 29 giugno 1939, n. 976) è sicuramente la più importante in quanto ha introdotto importanti novità nelle modalità di calcolo degli estimi, tra cui le seguenti.

- I bilanci vengono eseguiti su *aziende studio reali e ordinarie*, non più su astratte particelle tipo.
- In aggiunta al reddito dominicale viene determinato anche il *Reddito agrario*.
- Non si considera più la produzione lorda totale, ma la *Produzione lorda vendibile*, che tiene conto del valore aggiunto con la trasformazione dei prodotti vegetali (foraggi in latte e carne, uva in vino ecc.).
- L'*epoca di riferimento* per l'acquisizione delle informazioni statistiche necessarie per la determinazione dei prezzi e delle quantità medie e ordinarie dei prodotti e dei mezzi produttivi è stata stabilita nel triennio 1937-39 (epoca censuaria al *1° gennaio 1940*), tuttavia è consentito eccezionalmente fare ricorso a un periodo più lungo per quanto riguarda i prezzi dei prodotti particolarmente oscillanti.
- Il *saggio di interesse* da applicare al capitale agrario è stabilito nella misura del 6%.

Questa revisione è stata preceduta da un nuovo classamento.

La terza revisione

Con la terza revisione degli estimi del **1979** (DPR 29 settembre 1973, n. 604), attuato con DM 13 dicembre 1979) a quarant'anni di distanza dalla precedente, si è proceduto all'aggiornamento degli estimi in conseguenza dei grandi cambia-

menti che si sono verificati in agricoltura in questo lungo periodo. Tali cambiamenti sono dovuti a:

- *meccanizzazione* dei lavori agricoli, con emigrazione della manodopera dalle campagne alla città e all'industria;
- *evoluzione delle tecniche di coltivazione* con la diffusione dei concimi chimici, dei diserbanti, degli antiparassitari, della selezione genetica delle varietà e delle razze ecc. che hanno consentito un grande aumento delle produzioni;
- *evoluzione delle strutture economiche* di produzione e dei mercati internazionali (nascita del Mercato comune europeo), che hanno influito sui costi di produzione e sui prezzi dei prodotti.

Il limite di questa revisione è stato quello di aver proceduto a una revisione delle tariffe e non a una più profonda revisione delle qualità, delle classi e del classamento, probabilmente necessarie per l'entità dei cambiamenti intervenuti in quasi mezzo secolo.

Con la terza revisione vengono introdotte le seguenti innovazioni.

- L'*epoca di riferimento* per l'acquisizione delle informazioni statistiche sui prezzi è stabilita nel biennio 1978-79 (epoca censuaria *1° gennaio 1980*).
- Le *quote* di reintegrazione, di manutenzione e di assicurazione vengono calcolate sul *valore a nuovo delle macchine*.
- Le quote di *reintegrazione delle spese di impianto delle colture arboree* vengono calcolate come media aritmetica.
- Le quantità di prodotti e di mezzi produttivi si determinano con media aritmetica sui 6-7 anni passati per le colture a ciclo annuo, su tutto il ciclo per quelle arboree, con eliminazione del massimo e del minimo.
- Il compenso per il *lavoro manuale*, compreso quello prestato dallo stesso conduttore del fondo, viene calcolato con riferimento alle tariffe sindacali dei lavoratori dipendenti, al lordo dei contributi.
- L'*interesse sulle scorte* (macchine) viene calcolato sulla *metà del valore a nuovo*.
- Il *saggio di interesse* è stabilito nella misura dell'8% per tutto il territorio nazionale.

Le scale di merito e di collegamento, essendo rimasti invariati i comuni tipo, non sono variate.

Gli estimi così determinati sono entrati in vigore per la prima volta per la dichiarazione dei redditi relativi al 1988 e sono attualmente in uso.

La quarta revisione

La quarta revisione degli estimi del **1990** indetta col DMF 20 gennaio 1990, n. 3/355 (*), rientra nell'attuale orientamento di tenere aggiornati gli estimi dei terreni con cadenza decennale. Sono previste le seguenti modalità operative.

- L'*epoca di riferimento* per l'acquisizione delle informazioni statistiche è stabilita nel periodo 1988-89 (epoca censuaria al *1° gennaio 1990*).
- L'*impostazione tecnica dei lavori e lo svolgimento operativo* sono gli stessi della terza revisione. Per ciascuna provincia il lavoro deve possibilmente essere assegnato a non più di due-tre tecnici selezionati con criterio qualitativo. Ai tecnici viene suggerito di prendere in esame le stesse aziende studio (essendo trascorso solo un decennio) e di approfondire le analisi delle quantità, dei prezzi dei prodotti, dei mezzi produttivi ecc.

I risultati di questa revisione non sono ancora stati pubblicati.

(*) Integrato con la circolare del Ministero delle finanze n. 6 del 7 febbraio 1990.



Tariffe d'estimo: procedure anacronistiche nei bilanci estimativi

Le procedure di calcolo delle tariffe d'estimo hanno origine, possiamo ormai dire, in tempi remoti. Le modalità operative sono infatti le stesse della legge fondamentale del 1886, pur con le modifiche apportate nel tempo (in particolare con la revisione del 1939).

Il riferimento fondamentale del procedimento di calcolo è l'azienda studio "reale e ordinaria" che, evidentemente, prima della seconda guerra mondiale esisteva in un contesto del tutto diverso da quello attuale, soprattutto per il fatto che, in quell'epoca, i prezzi dei prodotti agricoli si formavano sul libero mercato.

Con l'avvento del Mercato comune europeo, negli anni '50, e ancora più oggi con l'Unione Europea, il prezzo dei prodotti agricoli è sottratto in buona parte alla logica del mercato, ma dipende da un complesso sistema di aiuti al reddito, condizionati da altrettanto complessi vincoli alla produzione (OCM, organizzazione comune dei mercati), che rendono aleatoria la determinazione del reddito dei terreni secondo criteri indicati nei regolamenti catastali. Definire, in questo contesto, l'azienda "reale e ordinaria" è arduo, se non impossibile...

Le revisioni degli estimi che si sono succedute nel tempo si sono limitate ad un aggiornamento dei prezzi, sia dei prodotti sia dei mezzi di produzione, senza mai affrontare il problema di fondo legato alle trasformazioni del sistema agrario nazionale. Le aziende studio, scelte inizialmente, non sono state mai cambiate come non sono state modificate le scale di merito e di collegamento.

Vista la portata e complessità del problema, i governi hanno preferito fin'ora mantenere i criteri anteguerra. D'altra parte le tariffe ottenute con queste modalità non sono mai state contestate dagli agricoltori che, in definitiva, sono sempre stati sottoposti a una pressione fiscale piuttosto lieve (rispetto agli altri settori); l'agricoltura, infatti, è stata considerata per lungo tempo una categoria debole, da sorreggere con un sistema fiscale e contributivo di favore.

Non si può quindi affermare che le rendite catastali dei terreni rappresentino adeguatamente il *reale* rendimento dei terreni.

37.2.5 Pubblicazione

Al termine della fase di formazione i *documenti catastali provvisori* furono esposti al pubblico per 60 giorni. Gli interessati, cioè i possessori, poterono prenderne visione e segnalare eventualmente errori e omissioni.

I documenti esposti al pubblico, quando il nuovo catasto venne attivato, furono i seguenti:

- 1) la *mappa particellare*;
- 2) la *tavola censuaria*, riportante per ogni comune le particelle in ordine progressivo, con la relativa qualità, classe, simboli di deduzione, superficie, reddito dominicale e reddito agrario;
- 3) il *quadro generale delle qualità, classi e tariffe* (allegato alla tavola censuaria), riportante le qualità e classi individuate nel comune con le relative tariffe e simboli di deduzione;
- 4) gli *estratti partitari* in cui sono riportate le particelle in carico a ogni ditta catastale;
- 5) le *schede di collegamento*.

La pubblicazione degli atti storici del catasto è avvenuta nel momento dell'impianto iniziale. Con le revisioni periodiche degli estimi vengono pubblicate le nuove tariffe (v. figura 37.3).