

**UNIVERSITA' DEGLI STUDI di PALERMO  
FACOLTA' di AGRARIA**

---

**Dipartimento di Economia dei Sistemi Agro-Forestali**

**EVOLUZIONE E PROSPETTIVE  
DEL CATASTO TERRENI  
IN ITALIA**

**Anna Maria Di Trapani - Santi Mandanici - Emanuele Schimmenti**

---

## INTRODUZIONE <sup>(1/2)</sup>

Scopo del lavoro è quello di proporre un quadro attuale del Catasto Terreni, attraverso lo studio della sua evoluzione, indicando, altresì, i punti di forza e le criticità che sono emersi riguardo ai suoi fini istituzionali.

## Introduzione (2/2)

Gli argomenti sui quali è stata posta l'attenzione, in ordine di svolgimento, sono:

- la definizione di catasto;
- le quattro fasi del catasto terreni;
- un approfondimento sulla conservazione del catasto terreni e sull'evoluzione del concetto di particella;
- l'evoluzione del catasto terreni in Sicilia, attraverso la raccolta, il confronto e l'analisi di dati statistici;
- le considerazioni finali riferite agli scopi istituzionali del catasto (ed in particolare all'informatizzazione, alla revisione generale del CT, al decentramento delle funzioni ai Comuni).

## FONTI INFORMATIVE PRINCIPALI

- I documenti legislativi e di prassi, sono stati prelevati, per la gran parte, dal sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it), link Banca dati Documentazione Tributaria.
- I dati catastali (riferiti agli anni 1961, 1975, 1992, 2005 e 2006) sono stati forniti dall'Agenzia del Territorio.
- I dati Istat ( utilizzati per il confronto tra le superfici ad oliveto e vigneto) sono stati rilevati dal sito [www.istat.it](http://www.istat.it).

# DEFINIZIONE E SCOPI DEL CATASTO

Il catasto può essere definito come l'insieme dei documenti che compongono l'inventario di tutti i beni immobili, terreni e fabbricati, esistenti sul territorio di uno Stato.

Gli scopi principali sono:

- di tipo fiscale
- di tipo giuridico
- di natura topografica
- di natura economica e statistica
- di vario ordine

# LE QUATTRO FASI DEL **CATASTO TERRENI** (1/6)

- Formazione
- Pubblicazione
- Attivazione
- Conservazione

## Le quattro fasi del catasto terreni (2/6)

La **Formazione** del catasto italiano (prima fase) fu disposta con la legge 1° marzo 1886, n. 3682, per costituire un catasto geometrico particellare fondato sulla misura e sulla stima, finalizzato ad accertare la proprietà immobiliare e ad aggiornarne le mutazioni, nonché a perequare l'imposta fondiaria.

L'oggetto della misura e della stima è la **particella catastale**.

Per formare il catasto sono state effettuate operazioni:

- topografiche (delimitazione, terminazione, rilevamento e redazione delle mappe);
- estimative (qualificazione, classificazione, classamento e formazione delle tariffe d'estimo).

## Le quattro fasi del catasto terreni (3/6)

La **Pubblicazione** (seconda fase), al termine della formazione, è stata effettuata esponendo all'albo di ciascun comune:

- la mappa particellare (quadro d'unione e tutti i singoli fogli del comune);
- la tavola censuaria (elenco progressivo delle particelle numerate, riportante, per ognuna, superficie, qualità, classe di produttività, redditi dominicale ed agrario);
- l'estratto partitario (che indica per ogni ditta catastale le particelle che le competono);
- il quadro generale delle qualità, classi e tariffe del comune;
- le schedine di collegamento con il NCEU (che descrivono come un fabbricato è censito al catasto urbano).

Questa fase ha consentito ai cittadini di produrre reclami per sanare gli errori riscontrati nei documenti pubblicati.

## Le quattro fasi del catasto terreni (4/6)

L'**Attivazione** (terza fase), a seguito della pubblicazione, è consistita nella correzione degli errori riscontrati direttamente o su reclami, aggiornando i documenti catastali sia nell'intestazione e sia nello stato dei beni.

Infine, in via definitiva, sono stati allestiti (in ogni provincia e distinti per Comune) i **cinque atti originari del Nuovo Catasto Terreni**:

## Le quattro fasi del catasto terreni (5/6)

1. Mappa particellare (per Comune: fogli di 1m x 0,70; area del disegno 95 cm x 60; quadro d'unione, fogli e sviluppi).
2. Prontuario dei numeri di mappa (elenco progressivo, per Comune e foglio, dei numeri di particelle con il numero della partita relativa).
3. Registro delle partite (con fogli numerati per Comune, che, per ogni numero di partita, riportano la ditta catastale ed i beni relativi, caricati alla stessa e scaricati qualora trasferiti).
4. Tavola censuaria (Per ogni foglio di mappa del Comune, elenca le particelle ed i dati censuari che competono a ciascuna)
5. Matricola dei possessori (elenco alfabetico dei possessori, per Comune, con le generalità, il domicilio, il n. di partita, il totale dei R.D. e dei R.A. di ciascuno. Serviva a compilare i ruoli annuali dell'imposta fondiaria, fino al 1978.

Y = + 800

Y = + 2800

X = + 11200

X = + 11200

Sviluppo A

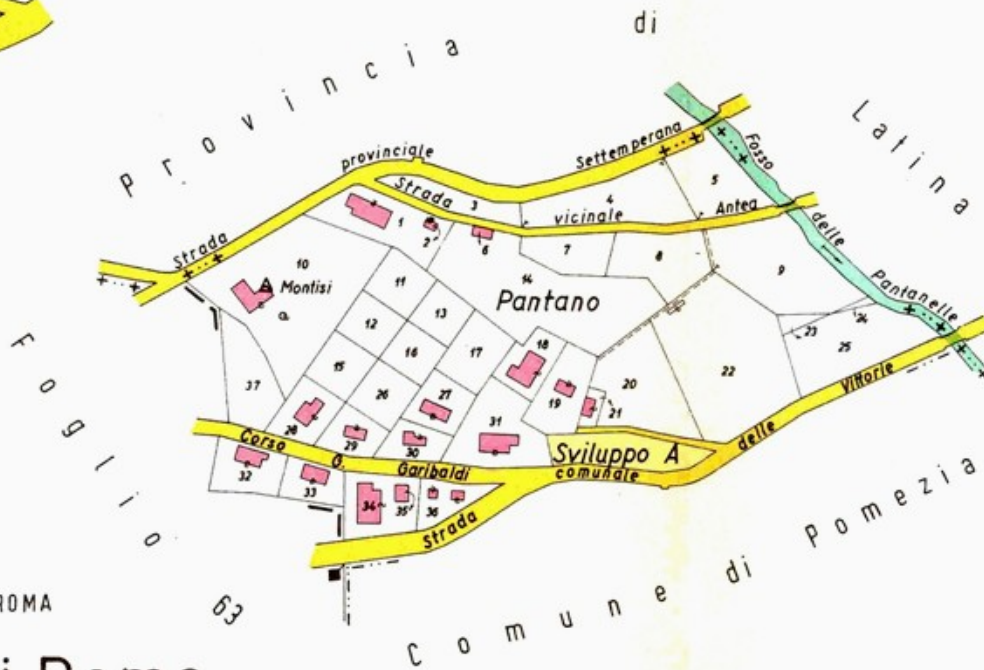
Località Pantano

Scala di 1:2000



Origine delle coordinate

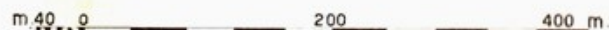
Monte Mario



PROVINCIA DI ROMA

Comune di Roma

Foglio N: 62



Scala di 1:4000

X = + 7600

X = + 7600

## Le quattro fasi del catasto terreni (6/6)

La **Conservazione** (quarta ed attuale fase) del catasto terreni consiste nell'aggiornamento dei suoi atti, sia per quanto riguarda le variazioni nel possesso delle singole particelle (mutazioni soggettive) e sia per quanto attiene alle variazioni nello stato e nel reddito delle stesse (mutazioni oggettive).

L'aggiornamento era eseguito, in origine, su tutti o su parte dei cinque atti cartacei che costituivano il Nuovo Catasto Terreni.

Dal 1956 quasi tutto il territorio era in fase di conservazione.

## L'evoluzione degli archivi

- Dalla fine degli anni '60 (L. 679/69 e D.P.R. 650/72), in un primo tempo nell'ottica di un'architettura informatica centralizzata, furono acquisiti i registri cartacei e gli aggiornamenti di natura **amministrativo-censuaria** su supporto magnetico. Nel 1976 erano stati meccanizzati i dati di circa 5.000 Comuni. Intorno alla metà degli anni '80 fu terminato l'impianto meccanografico dei registri, ma pagando il prezzo di un arretrato negli atti di aggiornamento.

## La Conservazione del NCT (2/19)

- Il sistema precedente entrò in saturazione, quindi intorno alla metà degli anni '80 si realizzò una struttura informatica decentralizzata: ogni ufficio provinciale fu dotato di un C.E.D. e di postazioni con *video terminali*, sostituiti via via con *personal computer* (architettura client-server).
- La struttura preesistente fu trasformata in piattaforma web (completata nel 2004): l'applicativo catastale *territorio web*, con questa nuova tecnologia, può essere consultato ed aggiornato da qualsiasi punto del territorio.

I vecchi registri cartacei, tramite il percorso descritto, oggi sono **un data base amministrativo-censuario.**

## La Conservazione del NCT (3/19)

Per completare l'informatizzazione degli atti catastali, nel 1973 (DPR 650/72) furono iniziati gli studi per meccanizzare le mappe con i dati di natura **geometrico-particellare** che esse rappresentano. In sostanza, si avviò la realizzazione di un “catasto numerico”.

La numerizzazione delle mappe consiste nel rendere le stesse in formato **vettoriale**, attraverso l'acquisizione delle coordinate dei vertici delle particelle su supporti magnetici svolta con appositi strumenti informatici. In alternativa a tale procedura, onerosa, dalla metà degli anni '90 si procedette con la memorizzazione delle immagini delle mappe, acquisite in formato **raster**.

## La Conservazione del NCT (4/19)

Con l'acquisizione digitale delle mappe e l'archivio degli atti di aggiornamento presentati dai liberi professionisti (nonché con l'archivio dei punti fiduciali), è stato costituito **un data base geometrico-particellare**.

Nella metà del 2003, su un totale di 295.000 fogli di mappa, circa 100.000 risultavano già in formato vettoriale, circa 180.000 in formato raster e circa 15.000, residuali, in formato cartaceo.

Dal 2008, tutti i fogli di mappa sono informatizzati.

## **L'evoluzione delle procedure di aggiornamento**

- la voltura catastale
- il tipo di frazionamento (e cenni sul tipo mappale e sul tipo particellare)
- le variazioni delle qualità di coltura

# LA VOLTURA CATASTALE

E' un'operazione con la quale si mettono in evidenza negli atti catastali le variazioni (soggettive) che avvengono nel possesso dei beni a seguito di compravendite, donazioni, successioni ecc.: i beni fondiari oggetto di voltura sono scaricati dalla ditta catastale di provenienza e caricati a quella/e di destinazione.

Se l'oggetto del trasferimento è una particella frazionata, le parti interessate devono produrre il corrispondente tipo di frazionamento, per individuare le particelle derivate da quella originaria (il tipo di frazionamento, perché finalizzato ad un trasferimento di diritti, è considerato una mutazione soggettiva).

## La voltura catastale

Ferma restando la possibilità di presentazione delle domande di volture tradizionali, cioè solo cartacee, oggi si possono utilizzare due modalità ulteriori con le rispettive procedure:

- **voltura automatica**
- **voltura 1.0**

## **Voltura automatica**

In applicazione del D.M. 701/94, è stata resa disponibile per i notai la possibilità di richiedere l'esecuzione della **voltura automatica** in catasto, contestualmente alla presentazione della nota di trascrizione in Conservatoria. Ancora, dal 2000, nell'ottica di un'ulteriore semplificazione, è stata diffusa la procedura *Adempimento unico*, che permette ai notai di assolvere agli obblighi di *registrazione, trascrizione e voltura catastale*, mediante trasmissione telematica di un unico documento virtuale direttamente dalla propria sede di lavoro.

## **Voltura 1.0**

A partire dall'estate 2002, è stata resa disponibile a tutti i soggetti interessati la procedura Voltura 1.0, tramite la quale si possono presentare le domande di voltura in catasto su supporto magnetico (accompagnate dalla stampa del documento cartaceo, ottenuta dalla stessa procedura, che rimarrà obbligatoria fino all'introduzione della firma digitale per questo tipo di documento).

## IL TIPO DI FRAZIONAMENTO

E' un atto di aggiornamento geometrico propedeutico ad un passaggio di diritti su una o più porzioni di particella. Quindi, in tutti i casi di trasferimento di particelle derivate da un'unità più ampia (particella "madre"), i soggetti interessati devono produrre al catasto il **tipo di frazionamento** che, costituito dalla *dimostrazione grafica* (Mod.51) e *numerica* (Mod.51 F-TP/A), individua le particelle derivate, oggetto dei nuovi diritti. I soggetti titolari, indicati nel successivo atto pubblico, saranno aggiornati in catasto tramite registrazione della domanda di volture relativa. Il *tipo*, in doppio originale, è prodotto all'Ufficio che ne accerta la conformità alle norme, ne attesta la validità su ambedue gli originali e, entro 20 giorni, ne rilascia uno alla parte. **Il tipo di frazionamento, originale, ha valore legale: esso individua esattamente gli oggetti del trasferimento ed è, quindi, parte integrante dell'atto pubblico relativo.**

# La Conservazione del NCT (10/19)

## **Cenni sul tipo particellare**

E' un atto di aggiornamento geometrico che può essere allegato all'atto pubblico (obbligatoriamente se il trasferimento avviene *a misura* e non a corpo – artt. 1537 e 1538 del Codice Civile), nel caso in cui si trasferisca una particella intera con una superficie reale diversa da quella catastale. Il tipo è redatto da un professionista sullo stesso modello (Mod.51) utilizzato per il frazionamento; esso non è altro che il disegno della particella riportato su una copia dell'estratto di mappa catastale, riportante le misure necessarie per la determinazione della superficie effettiva, oggetto dei diritti relativi.

# La Conservazione del NCT (11/19)

## Cenni sul tipo mappale

E' un atto di aggiornamento geometrico, da unire alle denunce di cambiamento delle particelle, che deve essere prodotto a seguito di edificazione di fabbricati nuovi o di altre costruzioni stabili (o di ampliamento in pianta di fabbricati già esistenti). La denuncia è redatta dal professionista su un modello distribuito dall'Amministrazione (Mod. 3/SPC) ed alla stessa deve essere allegato il **tipo mappale**: la rappresentazione grafica dell'avvenuta variazione, eseguita su un estratto di mappa catastale e comprendente le particelle sulle quali insistono i nuovi fabbricati con le eventuali pertinenze relative. Il tipo è redatto sullo stesso modello (Mod.51) utilizzato per il frazionamento.

## Cenni sull'avvio delle nuove procedure per l'aggiornamento geometrico

Nel tempo sono state introdotte nuove norme per l'aggiornamento delle mappe, a causa della perdita di precisione delle stesse: per aggiornamenti a volte poco ortodossi; scomparsa dei tradizionali punti di appoggio per i rilievi (punti trigonometrici IGM e catastali di rete, sottorete e dettaglio). Già dai primi anni '70 (**D.P.R. 650/72**) i tecnici catastali avevano provveduto a misurare sul terreno le coordinate analitiche di nuovi *punti stabili di riferimento* (P.S.R.), individuandoli, altresì, sui fogli di mappa. Poi (**circ. 2/87**), in previsione della numerizzazione delle mappe, per intensificare i punti di appoggio dei rilievi sono stati istituiti i *punti fiduciali* (P.F.): punti di coordinate analitiche note (trigonometrici, P.S.R.) e lette sulla mappa (particolari topografici stabili nel tempo e accessibili), elencati, per foglio, nella *tabella dei punti fiduciali* (con le informazioni utilizzabili dai professionisti).

# La Conservazione del NCT (13/19)

## **Cenni sull'avvio delle nuove procedure per l'aggiornamento geometrico**

Nel 1988 (**circ.2**) sono state avviate le nuove procedure per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti cartografici e per la gestione dei relativi atti geometrici. Gli Uffici, per avviare tale gestione, hanno provveduto all'installazione sui pc dedicati agli stessi aggiornamenti del programma **PRE.GEO.** (PREtrattamento atti GEOMETRICI), nonché all'archiviazione informatizzata degli elementi relativi ai punti fiduciali raccolti nelle tabelle relative. La procedura PRE.GEO., fin dal 1989, è stata distribuita gratuitamente ai liberi professionisti per la gestione degli atti di aggiornamento geometrico, scaturenti dai rilievi svolti secondo le nuove istruzioni che, tra l'altro, dispongono l'appoggio delle misure prese sul terreno ai punti fiduciali (Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento del 19.01.1988).

# Un esempio di tipo di frazionamento (circ. n. 2 del 26.02.1988)

## Mod.51 modif. (prima facciata)

Mod. 51 modif. ISTRUZIONE XIV (Catasto terreni)

UFFICIO TECNICO ERARIALE di ROMA

### ESTRATTO DI MAPPA

Comune di ZAGAROLO Sez. Cens. ....

Prot. (Mod. 8) N. 35728 Riscossa L. ....

Si rilascia autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data 3-3-1988

IL DIRIGENTE

La validità dell'estratto decade dopo 90 giorni dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

### CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscossa L. ....

Si convalida il presente estratto.

data .....

IL DIRIGENTE

Prezzo di vendita L. 250

MODULARIO - ng. n. 2 - 800

### APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE  
DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. .... ANNO .....

Si autorizza l'uso del presente tipo riconosciuto conforme alle norme vigenti restituito per decorrenza del termine di legge (\*) entro 90 giorni dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle particelle derivate nel frattempo non variate.

L'INGARICATO

IL DIRIGENTE

data .....

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscossa L. ....

(\*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i 90 giorni l'esame del tipo senza ulteriore spesa; per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini, è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INGARICATO

IL DIRIGENTE

data .....

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscossa L. ....

Tributi versati con Prot. N. ....

### CONFERMA DI VALIDITÀ'

Si riconosce la conformità alle norme vigenti

Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per 90 giorni dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INGARICATO

IL DIRIGENTE

data .....

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscossa L. ....

### VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

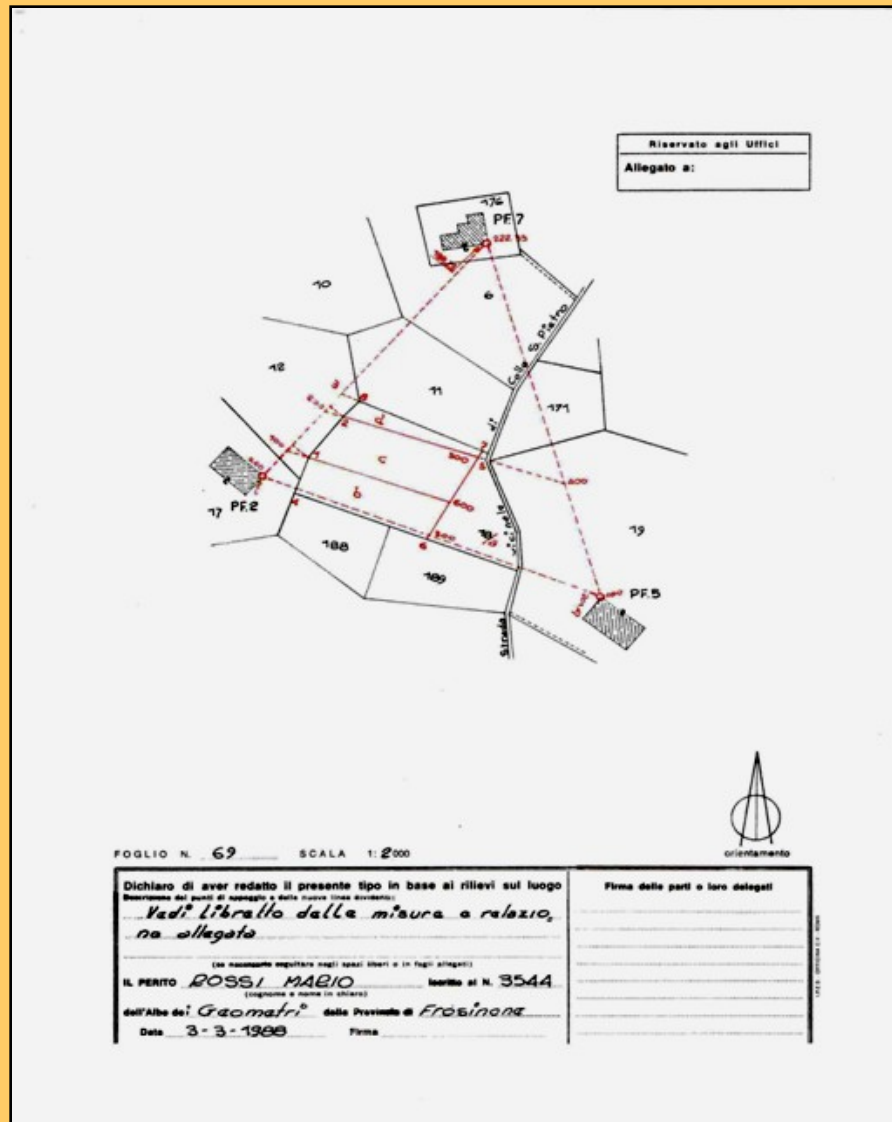
IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

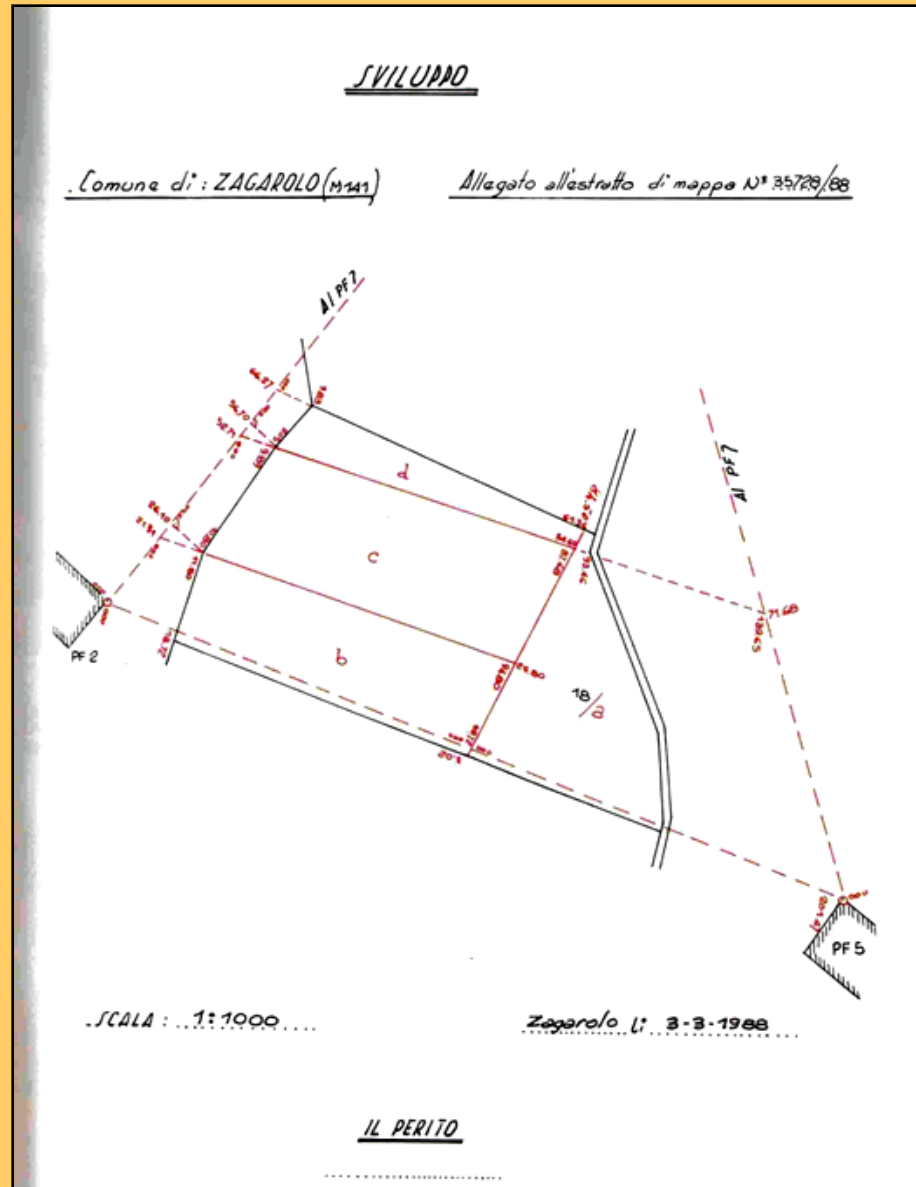
data .....

Sezione	Foglio	Numero	Qualità	Simboli di suddivisione	Tabelle		Superficie		Reddito	
					Modello dominicale	Modello agrario	ha	ca	lire	c
69	18	1	1	350000	185000	69	61	243435	128779	

# Mod.51 modif. (seconda facciata – Dimostrazione grafica) Estratto di mappa con Elaborato grafico dell'oggetto e Schema del rilievo



# Sviluppo, a scala maggiore, dello Schema del rilievo



# Relazione

## RELAZIONE TECNICA

Le superfici attribuite alle particelle derivate 18/b, 18/c e 18/d sono state calcolate sulla base delle misure assunte sul posto.

La particella derivata 18/a, di superficie nominale minore di 2000 mq, non è stata integralmente rilevata nel suo contorno in quanto la strada vicinale con la quale confina non è materializzata e quindi non definibile a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta dalla committenza.

IL PERITO

---

# Libretto delle misure

- Allegato all'estratto di mappa n° 35728/88

## LIBRETTO DELLE MISURE

### - Dati statistici

- Data di presentazione: .....
- Protocollo di presentazione: .....
- Comune di ZAGAROLO
- Codice del Comune: M141
- Foglio: n° 69
- Particella: 18
- Perito: ROSSI MARIO
- Titolo: GEOMETRA
- Provincia: FROSINONE

### Misure

6 strumentazione: cordello metallica da 50 mt e

6 squadra agrimensoria

6 q.m. 700 mt. e.l.m.

4 PF 02 PF 07 000

5 100 2131 000 PA

5 1 2610 10,80 Picchetto in ferro

5 800 3271 000 PA

5 2 3670 9,05 Picchetto in ferro

5 3 6627 000 PA

5 PF 07 18873 0,00

4 PF 02 PF 07 9565

5 4 1872 3,15 Picchetto in legno lungo recinzione metallica

5 300 9672 000 PA

5 PF 05 20147 000

4	PF.05	PF07	0.00	
5	400	71.68	0.00	PA
5	PF07	222.33	0.00	
4	200	400	0.00	
5	2	989	0.00	
5	500	87.68	0.00	
5	5	93.46	0.00	Picchetto su ciglio strada
5	400	139.65	0.00	
4	300	500	0.00	
5	4	-3.02	0.00	Picchetto in legno lungo recinzione metallica
5	6	25.80	0.00	Picchetto in legno
5	500	54.60	0.00	ca
5	7	61.36	0.00	Punto di controllo su recinzione metallica
4	100	600	0.00	
5	1	11.80	0.00	
5	600	94.80	0.00	
4	3	7	0.00	
5	8	983	0.00	Spig. recinzione metallica
5	7	84.50	0.00	
6	Linea dividenti			
7	4	6	600	500 ?
7	2	1	600	
7	2	2	500	
7	6	6	4 1 2 8 7	

IL PERITO

.....



## Cenni su PRE.GEO.

La procedura è nata per: uniformare la predisposizione degli atti di aggiornamento geometrico **prodotti dai professionisti**, fornendo loro un valido strumento operativo; semplificare ed automatizzare l'aggiornamento degli archivi, **svolto dagli uffici**. Il programma, sviluppato in versioni successive, oggi con la **versione 9.0** permette: l'immissione dei dati di misura e la descrizione geometrica dell'oggetto rilevato, tramite poligoni; la descrizione del modello censuario associato all'aggiornamento geometrico (ad es. soppressione della particella originaria e costituzione delle derivate); la visualizzazione grafica del rilievo; la predisposizione del supporto magnetico per presentare l'atto all'Ufficio; la stampa di presentazione del libretto delle misure; la gestione degli estratti di mappa digitali, rilasciati dall'Ufficio o autoallestiti dal Professionista, e la presentazione della proposta di aggiornamento; la gestione del rilievo altimetrico e l'impiego di misure effettuate con GPS; **la predisposizione dei modelli (51, 51 F-TP e 3/SPC) informatizzati** in luogo di quelli cartacei, per la **trasmissione telematica** facoltativa dell'atto di aggiornamento (con la prossima versione 10, per i casi più frequenti già codificati nella procedura, sarà possibile la totale automazione dell'aggiornamento censuario e cartografico).

# La Conservazione del NCT (15/19)

## Cenni su WEGIS (Web Enabled GIS)

Infine, nel corso del 2002, l'Agencia del Territorio ha completato il progetto di informatizzazione della cartografia catastale con l'implementazione di un GIS (Geographical Information System), denominato **WEGIS** (Web Enabled GIS), realizzato appositamente per la gestione dei dati catastali, destinato a tutto il territorio nazionale e volto a migliorare i servizi offerti all'utenza. **Questo è l'attuale strumento di gestione delle mappe digitali (vettoriali e raster) del catasto** e, in particolare, permette di: visualizzare le mappe (navigazione a diversi livelli di zoom); produrre l'estratto di mappa digitale della zona desiderata; aggiornare la mappa introducendo le nuove geometrie, ricostruite automaticamente richiamando dall'apposito archivio magnetico *i libretti delle misure di PRE.GEO.* (inerenti i tipi di aggiornamento presentati dai professionisti ed approvati dagli uffici), oppure manualmente; esportare le mappe, su file in formati determinati, e riprodurre a stampa le stesse.

## La Conservazione del NCT (16/19)

### **LE VARIAZIONI DELLE QUALITÀ DI COLTURA, LA PARTICELLA DI POSSESSO E LA PROCEDURA DOCTE (DOCUMENTAZIONE CATASTO TERRENI)**

**Le denunce di variazione della qualità di coltura** si sono evolute, sia per l'introduzione del nuovo concetto di **particella di possesso**, sia per la disponibilità della nuova **procedura informatica DOCTE** (Documentazione Catasto Terreni), alternativa alla presentazione della denuncia cartacea e, ad oggi, ancora facoltativa.

## La Conservazione del NCT (17/19)

### **LE VARIAZIONI DELLE QUALITÀ DI COLTURA, LA PARTICELLA DI POSSESSO E LA PROCEDURA DOCTE (DOCUMENTAZIONE CATASTO TERRENI)**

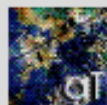
Le **denunce di variazione**, prodotte sul modello cartaceo (Mod.26) predisposto dall'Amministrazione, devono contenere alcuni dati essenziali: generalità del denunciante, nonché la sua qualità nel caso di persona giuridica, e domicilio; causa dei cambiamenti; dati catastali del fondo oggetto di cambiamento; indicazione dei documenti che, eventualmente, si allegano alla domanda. Se la variazione di qualità di coltura interessa una porzione della particella, deve essere unita alla denuncia anche una dimostrazione grafica del frazionamento (non del *tipo di frazionamento*), cioè un disegno utile a dare indicazioni ai tecnici catastali che **rilevavano** sul posto le misure e **adeguavano la mappa e gli atti, introducendo le nuove particelle, con diversa qualità di coltura.**

### **LE VARIAZIONI DELLE QUALITÀ DI COLTURA, LA PARTICELLA DI POSSESSO E LA PROCEDURA DOCTE (DOCUMENTAZIONE CATASTO TERRENI)**

A seguito della Legge 75/93, il Regolamento (D.M. n.28/98) previsto dalla norma, tra le altre innovazioni, ha disposto che: **l'elemento inventariale minimo della cartografia è la PARTICELLA DI POSSESSO costituita da una porzione di terreno, sito nello stesso comune e foglio di mappa, caratterizzata da continuità fisica ed isopotenzialità produttiva, nonché da omogeneità dei diritti reali sullo stesso insistenti.**

Di conseguenza, la registrazione delle variazioni di coltura, interessanti porzioni di particelle, è stata limitata ai soli dati amministrativo-censuari (indicando i nuovi redditi delle varie porzioni, solo ai fini fiscali), **senza più riportare in mappa le dividendi culturali.**

# La particella di possesso



agenzia del  
Territorio

Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità  
Immobiliare. Allegato n. 1 alla Circolare n. 7  
del 13.08.2002 - Prot. n° 58752



Data 11/09/2000  
Ora: 10:29:10

**Ufficio del Territorio di GROSSETO**  
**Visura completa per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 10/3/2000**

Visura n.:  
Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (Codice IB10) Foglio: 1      Particella: 14
----------------------	---

**IMMOBILE**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz	Reddito		
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario	Variazione n. 541 1/2000 del 20.03.2000 in atti dal 20.3.2002 (protocollo n. 989)
	1	14		A	VIGNETO	2	70	00			Euro 21,69 L. 42.000	Euro 19,88 L. 38.500	
	1	14		B	OLIVETO	2	50	00			Euro 15,49 L. 30.000	Euro 11,62 L. 22.500	
	1	14		C	PASCOLO	1	62	50			Euro 1,94 L. 3.750	Euro 0,97 L. 1.875	
Riserva													
Annotazioni				VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE									

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI MARIO, nato a MILANO il 18/03/1935	RSSMRR35C58F203C	Proprietà per 1/2
2	BIANCHI PAOLA nata a VOGHERA il 30/01/1936	BNCPLL36A70MI09B	Proprietà per 1/2

## La Conservazione del NCT (19/19)

### **LE VARIAZIONI DELLE QUALITÀ DI COLTURA, LA PARTICELLA DI POSSESSO E LA PROCEDURA DOCTE (DOCUMENTAZIONE CATASTO TERRENI)**

Nell'estate del 2002, l'Agenzia del Territorio ha attivato la **procedura DOCTE** (circ. n.7/2002) per la presentazione delle variazioni su supporto magnetico; quest'ultimo integra la stampa della denuncia e l'eventuale elaborato grafico (redatto su un estratto di mappa, anche in copia). Il dichiarante indica la nuova qualità di coltura e la procedura assegna in automatico la classe di produttività prevalente nel foglio dove ricade la particella. Se la qualità non è presente nel foglio, è assegnata in automatico la classe media del comune; se la qualità manca anche nel comune, la tariffa è attribuita dal tecnico dell'ufficio, per parificazione con i terreni più prossimi e di ugual natura, all'atto della registrazione della variazione. Gli Uffici, in atto, si riservano di effettuare verifiche sul posto *a campione*.

# L'EVOLUZIONE DEL CATASTO TERRENI IN SICILIA (1/7)

Evoluzione delle superfici medie censite per partita e per particella									
Sicilia e dati nazionali	1961		1975		1992		2005		
	Sup. media censita (Ha)		Sup. media censita (Ha)		Sup. media censita (Ha)		Sup. media censita (Ha)		
	per partita	per particella	per partita	per particella	per partita	per particella	per intestato	per particella	
Agrigento	1,43	0,56	1,07	0,45	1,03	0,42	0,81	0,43	
Caltanissetta	1,81	0,61	1,62	0,57	1,53	0,51	1,09	0,57	
Catania	1,17	0,42	0,78	0,30	1,03	0,39	0,79	0,44	
Enna	1,92	0,74	1,79	0,65	1,67	0,55	1,25	0,62	
Messina	0,86	0,29	0,77	0,25	0,77	0,24	0,54	0,25	
Palermo	1,12	0,38	0,93	0,34	0,89	0,36	0,69	0,38	
Ragusa	1,57	0,44	1,36	0,40	1,08	0,37	0,84	0,41	
Siracusa	1,97	0,58	1,55	0,48	1,32	0,42	0,96	0,47	
Trapani	1,19	0,37	0,99	0,31	0,89	0,29	0,76	0,28	
<b>Sicilia</b>	<b>1,28</b>	<b>0,43</b>	<b>1,04</b>	<b>0,37</b>	<b>1,03</b>	<b>0,36</b>	<b>0,78</b>	<b>0,39</b>	
<b>Italia</b>	<b>1,92</b>	<b>0,45</b>	<b>1,63</b>	<b>0,41</b>	<b>1,46</b>	<b>0,38</b>	<b>1,03</b>	<b>0,41</b>	

Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Territorio.

# L'evoluzione del catasto terreni in Sicilia (2/7)

Evoluzione del numero medio di particelle per partita				
	1961	1975	1992	2005
<b>Sicilia e dati nazionali</b>	<b>n° medio di particelle per partita</b>	<b>n° medio di particelle per partita</b>	<b>n° medio di particelle per partita</b>	<b>n° medio di particelle per intestato</b>
Agrigento	2,6	2,4	2,5	1,9
Caltanissetta	3,0	2,8	3,0	1,9
Catania	2,8	2,6	2,6	1,8
Enna	2,6	2,8	3,1	2,0
Messina	3,0	3,0	3,2	2,1
Palermo	3,0	2,7	2,5	1,8
Ragusa	3,6	3,4	2,9	2,1
Siracusa	3,4	3,2	3,1	2,0
Trapani	3,2	3,2	3,1	2,7
<b>Sicilia</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,0</b>
<b>Italia</b>	<b>4,2</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,5</b>

Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Territorio.

# L'evoluzione del catasto terreni in Sicilia (3/7)

Evoluzione del R.D. medio per superficie censita, per partita e per particella												
	1961			1975			1992			2005		
Sicilia e dati nazionali	R.D. medio (£)			R.D. medio (£)			R.D. medio (£)			R.D. medio (£)		
	per Ha censito	per partita	per particella	per Ha censito	per partita	per particella	per Ha censito	per partita	per particella	per Ha censito	per intestato	per particella
Agrigento	290	416	161	304	326	136	72.219	74.549	29.972	82.139	66.757	35.096
Caltanissetta	312	564	191	312	507	178	78.297	119.458	40.094	79.452	86.645	44.959
Catania	419	489	175	634	496	193	133.171	137.476	52.556	143.761	113.028	62.878
Enna	270	519	201	330	591	213	77.235	129.024	42.130	77.242	96.229	48.137
Messina	345	297	99	347	267	88	75.344	57.930	17.929	74.333	40.238	18.822
Palermo	331	372	125	330	306	111	78.348	70.008	28.336	79.288	54.683	30.475
Ragusa	330	518	145	326	444	132	96.971	104.495	35.630	123.133	103.288	50.181
Siracusa	570	1.121	333	736	1.145	357	145.527	191.842	60.903	156.478	150.610	73.974
Trapani	393	467	147	423	417	131	95.590	84.922	27.284	102.023	77.245	29.055
<b>Sicilia</b>	<b>357</b>	<b>459</b>	<b>155</b>	<b>409</b>	<b>427</b>	<b>151</b>	<b>93.145</b>	<b>95.764</b>	<b>33.913</b>	<b>98.932</b>	<b>77.416</b>	<b>38.600</b>
<b>Italia</b>	<b>292</b>	<b>561</b>	<b>133</b>	<b>289</b>	<b>471</b>	<b>119</b>	<b>66.386</b>	<b>96.938</b>	<b>25.082</b>	<b>70.781</b>	<b>72.643</b>	<b>28.772</b>

Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Territorio.

# L'evoluzione del catasto terreni in Sicilia (4/7)

Evoluzione del R.A. medio per superficie censita, per partita e per particella												
	1961			1975			1992			2005		
Sicilia e dati nazionali	R.A. medio (€)			R.A. medio (€)			R.A. medio (€)			R.A. medio (€)		
	per Ha censito	per partita	per particella	per Ha censito	per partita	per particella	per Ha censito	per partita	per particella	per Ha censito	per intestato	per particella
Agrigento	68	97	38	70	75	31	27.374	28.257	11.361	31.374	25.498	13.405
Caltanissetta	69	125	42	69	112	40	31.119	47.478	15.935	31.151	33.971	17.627
Catania	69	80	29	78	61	24	48.251	49.811	19.042	52.319	41.135	22.883
Enna	62	119	46	69	123	44	23.831	39.811	12.999	23.693	29.517	14.766
Messina	49	43	14	48	37	12	31.666	24.347	7.535	30.944	16.750	7.835
Palermo	59	67	22	59	54	20	27.643	24.700	9.997	28.023	19.327	10.771
Ragusa	79	125	35	78	106	32	43.103	46.447	15.837	49.758	41.739	20.278
Siracusa	73	143	42	77	119	37	58.072	76.554	24.303	62.862	60.505	29.718
Trapani	89	106	33	94	92	29	39.792	35.351	11.358	42.371	32.080	12.067
<b>Sicilia</b>	<b>67</b>	<b>86</b>	<b>29</b>	<b>69</b>	<b>72</b>	<b>25</b>	<b>35.534</b>	<b>36.533</b>	<b>12.937</b>	<b>37.526</b>	<b>29.365</b>	<b>14.641</b>
<b>Italia</b>	<b>96</b>	<b>185</b>	<b>44</b>	<b>94</b>	<b>152</b>	<b>39</b>	<b>44.072</b>	<b>64.355</b>	<b>16.651</b>	<b>46.309</b>	<b>47.528</b>	<b>18.825</b>

Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Territorio.

# L'evoluzione del catasto terreni in Sicilia (5/7)

Evoluzione dei rapporti R.A./R.D (valori percentuali)				
	1961	1975	1992	2005
<b>Sicilia e dati nazionali</b>	<b>rapporto R.A./R.D. (%)</b>	<b>rapporto R.A./R.D. (%)</b>	<b>rapporto R.A./R.D. (%)</b>	<b>rapporto R.A./R.D. (%)</b>
Agrigento	23	23	38	38
Caltanissetta	22	22	40	39
Catania	16	12	36	36
Enna	23	21	31	31
Messina	14	14	42	42
Palermo	18	18	35	35
Ragusa	24	24	44	40
Siracusa	13	10	40	40
Trapani	23	22	42	42
<b>Sicilia</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>38</b>	<b>38</b>
<b>Italia</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>66</b>	<b>65</b>

Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Territorio.

# L'evoluzione del catasto terreni in Sicilia (6/7)

Le superfici ad oliveto in Sicilia: confronto tra dati Catasto e dati Istat				
Province e Totale Sicilia	Catasto: ettari ad oliveto (a) *	Istat: ettari ad oliveto (b) **	Differenza in ettari (a-b)	Differenza % (a-b)/a*100
Agrigento	11.565	25.710	-14.145	-122,31
Caltanissetta	4.206	8.800	-4.594	-109,22
Catania	3.686	13.513	-9.827	-266,60
Enna	3.828	16.260	-12.432	-324,76
Messina	23.870	35.122	-11.252	-47,14
Palermo	15.211	22.870	-7.659	-50,35
Ragusa	5.414	6.450	-1.036	-19,14
Siracusa	3.969	11.100	-7.131	-179,67
Trapani	10.946	19.000	-8.054	-73,58
<b>Totale Sicilia</b>	<b>82.695</b>	<b>158.825</b>	<b>-76.130</b>	<b>-92,06</b>

\* Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Territorio, ad agosto 2006.  
 \*\* Fonte: elaborazione su dati Istat, al 2005.

# L'evoluzione del catasto terreni in Sicilia (7/7)

Le superfici a vigneto in Sicilia: confronto tra dati Catasto e dati Istat				
Province e Totale Sicilia	Catasto: ettari a vigneto (a) *	Istat: ettari a vigneto (b) **	Differenza in ettari (a-b)	Differenza % (a-b)/a*100
Agrigento	22.587	30.570	-7.983	-35,34
Caltanissetta	9.235	11.662	-2.427	-26,28
Catania	19.964	9.000	10.964	54,92
Enna	4.772	1.120	3.652	76,53
Messina	13.688	1.820	11.868	86,70
Palermo	22.769	19.776	2.993	13,15
Ragusa	9.903	4.200	5.703	57,59
Siracusa	5.470	2.880	2.590	47,35
Trapani	65.200	67.006	-1.806	-2,77
<b>Totale Sicilia</b>	<b>173.588</b>	<b>148.034</b>	<b>25.554</b>	<b>14,72</b>

\* Fonte: elaborazione su dati Agenzia del Territorio, ad agosto 2006.  
 \*\* Fonte: elaborazione su dati Istat, al 2005.

## CONSIDERAZIONI FINALI <sup>(1/4)</sup>

• Con riferimento ai fini **di natura fiscale**, grazie al processo di informatizzazione degli archivi catastali e delle procedure di aggiornamento degli stessi, il problema della tempestiva registrazione in catasto delle mutazioni che intervengono sui beni fondiari appare superato. D'altro canto, però, una criticità che permane è rappresentata dalle tariffe d'estimo che, determinate tramite un sistema revisionale ormai obsoleto, in positivo e/o in negativo, non sono adeguate al contesto attuale. A conferma di ciò, al di là di altre considerazioni, basti pensare soltanto che i redditi imponibili, determinati con le tariffe in vigore dal 1° gennaio 1988 e riferite all'epoca censuaria 1978-79, sono aggiornati con aliquote di aumento dei redditi catastali (80% per i R.D. e 70% per i R.A., ai fini IRPEF, e 25% per i R.D., poi moltiplicato per 75, ai fini ICI) uguali, genericamente, per tutto il territorio nazionale.

## Considerazioni finali (2/4)

Tra le **ipotesi** di revisione del catasto terreni, quella proposta nel 2000 dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) appare interessante. Prima di tutto essa si basa su un criterio di zonizzazione del territorio che tiene conto della potenzialità produttiva dei suoli, calcolata tramite informazioni di natura pedologica, morfologica, climatica e produttiva, presenti nelle *banche dati* gestite dal consorzio Italiano di Telerilevamento Ambientale (ITA) e progressivamente aggiornate. Per quanto attiene ai dati economici da porre alla base dei bilanci aziendali, le informazioni sono tratte dagli *archivi informatici* della Rete di informazione contabile agricola (RICA), aggiornati di anno in anno. Tale sistema, alimentato tramite i suddetti data base, permetterebbe il tempestivo adeguamento delle tariffe d'estimo allorquando se ne manifestasse la necessità.

## Considerazioni finali <sup>(3/4)</sup>

- Con riferimento ai fini **di natura giuridica**, l'Agenzia del Territorio, che dal 1.01.2001 amministra il Catasto e la Pubblicità immobiliare, tramite lo svolgimento di un'imponente progetto nazionale (Anagrafe Immobiliare Integrata), tra gli altri, ha il fine di allineare gli archivi del Catasto e quelli di Pubblicità immobiliare. Ciò, anche se le decisioni dipendono dal legislatore, tecnicamente può far già prevedere un futuro "ufficio probatorio": il catasto, dal canto suo, in mancanza di altri elementi, fornisce **elemento di prova per stabilire i confini tra le proprietà fondiarie**, tramite le proprie mappe (Art.950 Codice Civile); il sistema di pubblicità immobiliare, d'altro canto, attraverso la trascrizione degli atti pubblici, **tutela giuridicamente i diritti dei soggetti** in tutti i casi previsti dal Codice Civile (Libro sesto, Titolo I, Capo I).
- Relativamente ai fini **di natura topografica**, la cartografia catastale costituisce la base cartografica che tutti gli Enti possono utilizzare al fine di creare e gestire i propri sistemi informativi territoriali.

## Considerazioni finali (4/4)

- Per quanto attiene ad altri fini, **di vario ordine**, si deve evidenziare una forte propensione dell' Agenzia del Territorio, ad offrire servizi che vanno sempre più incontro all'utenza (cittadini, professionisti, imprese, enti pubblici e privati). Nel tempo (grazie al D.L. 112/98 sul decentramento di alcune funzioni dello Stato ai Comuni, ripreso in ultimo nel Disegno di legge finanziaria per il 2007), l'AdT ha promosso varie attività di sensibilizzazione degli Enti comunali, attivando sperimentalmente una decina di **poli catastali** presso i quali effettuare tutte le operazioni di conservazione del catasto, nonché aprendo **sportelli catastali decentrati** su tutto il territorio nazionale, attualmente presso quasi 600 Comuni che, a loro volta, coinvolgono circa 2.000 Comuni ed oltre 21 milioni di cittadini. Tali sportelli assicurano i servizi di visura e certificazione e, in alcuni casi, ancora sperimentali, anche il servizio di accettazione e registrazione degli atti di aggiornamento catastale.