



Avv. Andrea Bugamelli

Publicista economico

Dottore in economia e commercio

www.studiobugamelli.it

Via Trieste 43, 60124 ANCONA

Via Ottaviano 42, 00192 ROMA

Via Cavallotti 16, 60021 CAMERANO

tel. 0712117201 fax. 0712112039

cel. 349.3690446

ACCERTAMENTI CATASTALI – MATERIALE DI STUDIO

Decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

TITOLO I

CATASTO DEI FABBRICATI

CAPO I

CONTENUTI DELL'INVENTARIO

ARTICOLO N.1

Catasto dei fabbricati.

1. Il catasto dei fabbricati rappresenta l'inventario del patrimonio edilizio nazionale.
2. Il minimo modulo inventariale è l'unità immobiliare.

3. L'insieme delle unità immobiliari e degli altri beni immobili oggetto di censimento siti nello stesso comune, sui quali insistono diritti reali o oneri reali omogenei, costituiscono un'unica partita nel catasto dei fabbricati. Le partite sono numerate progressivamente nell'ambito del comune, e contengono, oltre agli elementi identificativi degli immobili, dei soggetti, e dei relativi diritti reali, anche gli estremi dei documenti che ne giustificano l'iscrizione e le eventuali successive mutazioni, nonché ogni altra indicazione prevista dalle norme e dalle istruzioni emanate dal dipartimento del territorio.

ARTICOLO N.2

Unità immobiliare.

1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.

3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

ARTICOLO N.3

Immobili oggetto di censimento.

1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'articolo 2.

2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;

- b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
- c) lastrici solari;
- d) aree urbane.

3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

4. Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.

ARTICOLO N.4

Identificazione catastale.

1. A ciascuna unità immobiliare e comunque ad ogni bene immobile, quando ne occorra l'univoca individuazione, è attribuito un identificativo catastale.
2. Con provvedimento del direttore del dipartimento del territorio, sono disciplinati i criteri tecnici per la standardizzazione dell'identificativo catastale dei beni immobili.

CAPO II

CONSERVAZIONE DEL CATASTO DEI FABBRICATI

ARTICOLO N.5

Norme generali di conservazione.

1. Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini della conservazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano istituito con regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

ARTICOLO N.6

Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria.

1. Ai fini della applicazione delle modalità semplificate di denuncia, di cui all'articolo 7, vengono definite di scarsa rilevanza cartografica o censuaria:

a) le costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati già inseriti in mappa e comportanti un incremento di superficie coperta minore o uguale al cinquanta per cento della superficie occupata dal corpo di fabbrica preesistente;

b) le unità afferenti fabbricati già censiti o nuove costruzioni aventi superficie minore o uguale a 20 m (2); i manufatti precari in lamiera o legname, le costruzioni in muratura di pietrame a secco, le tettoie, le vasche e simili, purché abbiano modesta consistenza plano-volumetrica;

c) le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

ARTICOLO N.7

Modalità semplificate per la denuncia delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria.

1. La denuncia delle costruzioni, che soddisfano i requisiti di cui all'articolo 6, si effettua mediante la presentazione della documentazione prevista dalla normativa citata all'articolo 5, per l'accatastamento

delle unità immobiliari urbane. È facoltà del tecnico di parte allegare, in luogo del tipo mappale, inquadrato sui punti fiduciali, un documento per l'aggiornamento cartografico redatto dal tecnico medesimo con la compilazione di un libretto delle misure, sulla base di elementi desunti da fonti cartografiche, ivi comprese le foto aeree, ovvero con misure atte a posizionare il fabbricato rispetto ai confini di particella o capisaldi della mappa. Al libretto di misure è allegato un estratto di mappa con l'indicazione della costruzione. Nel caso di atto di aggiornamento già prodotto, ma non inserito in atti, in luogo della presentazione dell'estratto di mappa, è sufficiente la citazione degli estremi di presentazione in catasto del suddetto atto.

2. Per le finalità di cui al comma 1, secondo periodo, il dipartimento del territorio provvede alla predisposizione di una apposita procedura informatica, che sarà fornita gratuitamente ai consigli nazionali delle categorie professionali abilitate alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, affinché provvedano ad una loro diffusione fra gli iscritti.

ARTICOLO N.8

Qualificazione, classificazione e tariffe d'estimo - Accertamento e classamento delle unità immobiliari.

1. Fino all'entrata in vigore delle nuove discipline di cui all'articolo 3, commi 154 e 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, per le operazioni di accertamento e di classamento delle unità immobiliari da iscrivere al catasto dei fabbricati si applica, per quanto non in contrasto con le disposizioni del presente regolamento, la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano.

ARTICOLO N.9

Mutazioni soggettive ed oggettive delle unità immobiliari iscritte d'ufficio.

1. In caso di variazione nello stato o nella destinazione d'uso, anche solo parziale, di una unità immobiliare iscritta d'ufficio al catasto dei fabbricati ai sensi dell'articolo 26, comma 2, secondo periodo, ovvero quando è necessario conoscerne la rendita catastale ai fini fiscali, la parte provvede al completamento dell'accatastamento con le modalità previste dal presente capo, per tutte le unità derivate.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche per la volturazione di unità immobiliari, conseguente ad atti traslativi o costitutivi di diritti reali.

ARTICOLO N.10

Accesso alla proprietà privata.

1. Per le operazioni di formazione e di conservazione del catasto dei fabbricati, i funzionari degli uffici del territorio, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso di almeno sette giorni.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche ai tecnici professionisti abilitati alla redazione di atti di aggiornamento cartografico, limitatamente all'accesso, ove necessario, a punti fiduciali. Gli ordini professionali rilasciano, a tal fine, speciali tessere di riconoscimento.

TITOLO II

CARTOGRAFIA CATASTALE

CAPO I

REQUISITI DI BASE, CONTENUTI INFORMATIVI E VALENZA DELLA CARTOGRAFIA CATASTALE

ARTICOLO N.11

Requisiti di base della cartografia.

1. La cartografia è costituita da un archivio informatizzato e presenta i requisiti di essere:

a) definita ed appoggiata ad una maglia di riferimento di punti fiduciali, individuati planoaltimetricamente nel sistema di riferimento nazionale;

b) costituita da una rappresentazione planoaltimetrica basata sul tematismo fondamentale dei possessi o delle proprietà e quello della potenzialità produttiva agricola;

c) aggiornata con precisioni topometriche differenziate, in funzione della conformazione orografica del territorio e della diversa rilevanza urbanistica ed economica dei terreni;

d) costituita da una rappresentazione di tipo numerico a carattere vettoriale o digitale.

ARTICOLO N.12

Contenuti tematici della cartografia.

1. Nella cartografia sono rappresentati i seguenti tematismi informativi:

- a) vertici di riferimento rappresentati dalla maglia dei punti fiduciali;
- b) particelle rappresentative dei possessi o proprietà dei terreni, nonché della potenzialità produttiva del suolo;
- c) particelle rappresentative dei fabbricati e delle eventuali loro aree pertinenziali;
- d) tessuto connettivo pubblico o di uso pubblico costituito dalla rete e dalle infrastrutture viarie e fluviali, con relativa toponomastica;
- e) particolari topografici anche di non specifico interesse catastale e altre informazioni, che permettono una migliore lettura della cartografia.

ARTICOLO N.13

Tematismo del possesso o della proprietà.

1. La cartografia ha come tematismo fondamentale di riferimento quello della geometria dei possessi o delle proprietà.
2. 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.
3. I fabbricati con le relative aree pertinenziali costituiscono distinte particelle. Non sono oggetto di rappresentazione le aree pertinenziali non delimitate sul terreno, ovvero eccedenti il doppio dell'area coperta in pianta dalle costruzioni, qualora le stesse aree siano destinate all'ordinaria coltura.

ARTICOLO N.14

Tematismo della potenzialità produttiva del suolo.

1. Nella cartografia sono rappresentate le informazioni relative al tematismo della potenzialità produttiva dei suoli, previsto dall'articolo 2, comma 1-sexies, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75.

ARTICOLO N.15

Struttura logica dell'archivio informatizzato di cartografia.

1. La struttura logica degli archivi informatizzati della cartografia è costituita da diversi livelli logici, ovvero da categorie omogenee di elementi informativi. Detti livelli concernono:

- a) la maglia dei punti fiduciali;
- b) il tematismo del possesso o delle proprietà e dell'isopotenzialità produttiva del suolo;
- c) le linee perimetrali dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza;
- d) gli elementi individuativi del collegamento con gli archivi informatizzati dei dati amministrativo-censuari;
- e) altri elementi informativi geometrici di interesse catastale, quali l'uso pubblico del suolo e la simbologia catastale;
- f) ulteriori elementi informativi geometrici anche di non specifico interesse catastale, atti ad una migliore lettura della cartografia.

2. Il dipartimento del territorio, con decreto del direttore generale, ha facoltà di prevedere ulteriori livelli logici, qualora le esigenze di gestione della cartografia informatizzata lo richiedano.

ARTICOLO N.16

Contenuti informativi della cartografia.

1. I contenuti informativi della cartografia sono di natura metrica, cronologica, qualitativa e amministrativa.

2. Le informazioni di natura metrica riguardano le coordinate piane nella rappresentazione di Gauss-Boaga e le informazioni altimetriche costituite dalle curve di livello e da punti quotati, tra cui i punti fiduciali e i vertici delle particelle; le informazioni altimetriche possono essere acquisite da cartografie tecniche di altre istituzioni, previa verifica di conformità alle disposizioni del presente regolamento da parte del dipartimento del territorio; le informazioni di natura cronologica riguardano la storicizzazione degli

elementi acquisiti ed aggiuntivi; le informazioni di natura qualitativa distinguono l'attendibilità dell'informazione in funzione delle metodologie di acquisizione del dato e dello scopo dell'aggiornamento; le informazioni di natura amministrativa consentono il collegamento con gli archivi informatizzati dei dati amministrativo-censuari dei terreni e dei fabbricati.

ARTICOLO N.17

Elaborazione e rappresentazione della cartografia informatizzata.

1. La rappresentazione cartografica, ottenuta dalla elaborazione dei dati presenti nel relativo archivio informatizzato, conserva i contenuti informativi ed i simboli della mappa vigente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, con la sola eccezione dei perimetri dei fabbricati, che vengono evidenziati con una linea di spessore maggiore rispetto a quello delle rimanenti linee.

ARTICOLO N.18

Valenza documentale della cartografia.

1. Ai sensi dell'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, la raccolta dei fogli di mappa ottenuti con le modalità di cui all'articolo 17, unitamente a quelli su supporto cartaceo preesistenti conservati dalle sezioni del catasto terreni, costituisce la cartografia ufficiale del dipartimento del territorio.

CAPO II

RETE DI INQUADRAMENTO DEL RILIEVO

ARTICOLO N.19

Punti fiduciali.

1. Il punto fiduciale è un particolare topografico, univocamente individuato e geometricamente definito, idoneo ad essere utilizzato come riferimento per tutte le misure inerenti le operazioni di formazione e adeguamento della cartografia e di redazione degli atti geometrici di aggiornamento.
2. L'insieme dei punti fiduciali identifica nel territorio due distinte maglie che vengono definite primaria e secondaria, in relazione ai requisiti indicati negli articoli 20 e 21.
3. L'insieme dei punti fiduciali, unitamente ai vertici di riferimento degli altri organi cartografici dello Stato, costituisce un archivio unitario, creato d'intesa con gli organi medesimi presso il dipartimento del territorio.
4. Il dipartimento del territorio, in qualità di organo cartografico dello Stato, può certificare la qualità dei vertici di riferimento istituiti da enti pubblici o privati nello svolgimento dei rilevamenti di competenza. La certificazione è resa previa verifica dei requisiti previsti dal presente regolamento, nonché da eventuali capitoli tecnici definiti d'intesa con gli altri organi cartografici produttori di vertici. Tali vertici, ottenuta la certificazione, possono essere inseriti nell'archivio di cui al comma 3.
5. Nuove modalità operative nella determinazione della maglia primaria e secondaria dei punti fiduciali, conseguenti agli sviluppi tecnologici, sono disciplinati con provvedimento del direttore del dipartimento del territorio.

ARTICOLO N.20

Maglia primaria dei punti fiduciali.

1. La maglia primaria dei punti fiduciali è costituita da vertici aventi densità territoriale di un punto ogni mille ettari, determinati con riferimento alla rete dell'istituto geografico militare.
2. I vertici della maglia sono conservati dal dipartimento del territorio. Per la loro individuazione sul territorio e la loro conservazione, si applicano le disposizioni previste dalla legge 2 febbraio 1960, n. 68, concernente "norme sulla cartografia ufficiale dello Stato e sulla disciplina della produzione e dei rilevamenti terrestri e idrografici".
3. La maglia primaria può essere composta anche di vertici di riferimento realizzati da altre istituzioni pubbliche o private, purché rispondenti ai requisiti di precisione stabiliti nel presente regolamento e verificati dal dipartimento del territorio.
4. La maglia primaria presenta le seguenti precisioni intrinseche:
 - a) nel posizionamento planimetrico:

$((N^2 + E^2)^{1/2}) \leq 0.15\text{m}$

b) nel posizionamento altimetrico:

$H \leq 0.20\text{m}$

dove:

(N, E) sono le differenze fra le coordinate di un punto fiduciale riportate sulla monografia e quelle dello stesso punto ricavate con operazioni di collegamento al vertice IGM95 più vicino;

(H) è la differenza tra la quota geoidica di un punto fiduciale riportata sulla monografia e quella dello stesso punto, ricavata con operazioni di livellazioni di precisione appoggiate alla rete sopra menzionata.

ARTICOLO N.21

Maglia secondaria dei punti fiduciali.

1. La maglia secondaria viene definita con una densità di un vertice ogni venticinque ettari. I vertici della maglia sono individuati con metodologie di rilievo e con le precisioni intrinseche di cui al comma 3, differenziate in funzione dell'urbanizzazione e della morfologia del territorio.

2. I vertici della maglia secondaria possono essere integrati o aggiornati nelle coordinate, qualora siano soggetti a nuove rilevazioni da parte di altre istituzioni pubbliche o private, purché le nuove informazioni di aggiornamento rispondano a requisiti di maggiore precisione rispetto a quelle precedenti.

3. Per la maglia secondaria dei vertici di riferimento vengono stabilite le seguenti precisioni intrinseche:

a) nel posizionamento planimetrico:

$((N^2 + E^2)^{1/2}) \leq T_p$

b) nel posizionamento altimetrico:

$H \leq T_H$

dove:

1) $T_p=0.20\text{ m}$, $T_H=0.30\text{ m}$, per le aree urbanizzate o di espansione urbanistica;

2) $T_p=0.25\text{ m}$, $T_H=0.40\text{ m}$, per le aree agricole in pianura o media collina;

3) $T_p=0.30$ m, $T_H=0.50$ m, per le aree agricole di alta collina o montagna.

CAPO III

PRODUZIONE E ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA CATASTALE

ARTICOLO N.22

Disciplina dei lavori topografici e cartografici.

1. Il rilevamento topografico e la formazione della cartografia sono eseguiti in economia ovvero attraverso appalti.
2. La cartografia viene realizzata direttamente in formato numerico, mediante elaborazione delle misure direttamente rilevate sul terreno o sul modello stereoscopico restituito analiticamente o attraverso tecniche di cartografia digitale.
3. La cartografia è inquadrata plano-altimetricamente nel sistema geodetico nazionale.
4. Le metodologie di formazione della cartografia e della struttura del relativo archivio informatizzato sono disciplinate dalle norme e dalle istruzioni emanate dal dipartimento del territorio.

ARTICOLO N.23

Rappresentazione cartografica.

1. La cartografia catastale è rappresentata in fogli di mappa.

ARTICOLO N.24

Precisioni plano-altimetriche della mappa.

1. Le precisioni della mappa sono commisurate alle caratteristiche delle zone, oggetto di rilievo e di rappresentazione.

2. Per i punti della mappa catastale, sono stabiliti i seguenti criteri per la definizione delle tolleranze planimetriche ed altimetriche:

a) le coordinate $(N'_p, -é_p)$ di un punto P del terreno memorizzate nell'archivio informatizzato e le coordinate dello stesso punto (N_p, E_p) ricavate con operazioni topografiche sufficientemente precise e riferite ai vertici della rete geodetica di inquadramento della mappa, devono soddisfare la relazione:

$$[(N'_p - N_p)^2 + (-é_p - E_p)^2]^{1/2} \leq T_p$$

in cui T_p è uguale a:

- 1) 0.40 m per le aree urbanizzate o di espansione urbanistica;
- 2) 0.80 m per le aree agricole in pianura o media collina;
- 3) 1.60 m per le aree agricole di alta collina o montagna;

b) la differenza tra la quota H' di un punto del terreno, memorizzata nell'archivio informatico e la quota H dello stesso punto ricavata direttamente con operazioni sufficientemente precise, deve soddisfare la seguente relazione:

$$|H' - H| \leq T_H$$

in cui T_H :

- 1) per i punti quotati isolati, è uguale a:
 - a) 0.40 m per le aree urbanizzate o di espansione urbanistica;
 - b) 0.60 m per le aree agricole di pianura o media collina;
 - c) 1.00 m per le aree agricole di alta collina o montagna;
- 2) per i punti appartenenti a curve di livello, è uguale a:
 - a) 0.60 m per aree urbanizzate o di espansione urbanistica;
 - b) 0.90 m per aree agricole di pianura e media collina;
 - c) 1.80 m per aree agricole di alta collina o montagna.

CAPO IV

AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA CATASTALE

ARTICOLO N.25

Norme di conservazione.

1. Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini dell'aggiornamento delle mappe catastali eseguito d'ufficio o proposto dall'utenza tecnica esterna, si applicano la normativa di conservazione del catasto dei terreni e le istruzioni emanate dal dipartimento del territorio.

TITOLO III

NORME TRANSITORIE

ARTICOLO N.26

Formazione del catasto dei fabbricati.

1. Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini della formazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano.

2. La formazione del catasto fabbricati è avviata, anche a mezzo di rilievi aereofotografici, a cura del dipartimento del territorio e completata a cura della parte, con le modalità previste nell'articolo 9. Gli uffici dipendenti provvedono alla iscrizione, nel catasto dei fabbricati, senza attribuzione di rendita e con apposita annotazione di provenienza attestante la mancanza di elaborati tecnici, delle costruzioni o porzioni di esse censite ovvero denunciate al catasto terreni entro la data di entrata in vigore del presente regolamento. In sede di aggiornamento degli atti del catasto dei fabbricati con le procedure automatiche previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 dicembre 1994, n. 300, è facoltà dell'ufficio di operare in deroga al principio della continuità storica delle iscrizioni catastali.

3. L'inizio delle operazioni di formazione è oggetto di preavviso alla cittadinanza. Il dipartimento del territorio pubblica le risultanze delle operazioni di cui al comma 2, secondo periodo. Avverso alle predette risultanze sono ammessi reclami e osservazioni con le modalità previste dalla normativa richiamata

all'articolo 5, limitatamente alle incoerenze eventualmente introdotte negli archivi in seguito alle operazioni di migrazione delle informazioni dal catasto terreni a quello dei fabbricati.

4. Con provvedimento del direttore del dipartimento del territorio, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, vengono definite le fasi di formazione del catasto dei fabbricati e le modalità tecniche ed operative di attuazione di quanto previsto ai commi 2 e 3.

ARTICOLO N.27

Conservazione del catasto dei fabbricati.

1. Fino al completamento delle operazioni di formazione del catasto dei fabbricati previste all'articolo 26, per le mutazioni nello stato di diritto delle costruzioni rurali si applica la normativa di conservazione del catasto dei terreni.

ARTICOLO N.28

Specifiche tecniche della cartografia.

1. Fino al completamento delle operazioni di adeguamento degli atti censuari del catasto terreni e della cartografia alla disciplina prevista dall'articolo 2, comma 1-sexies, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, relativa alla definizione dei nuovi criteri di classificazione e di determinazione delle rendite del catasto dei terreni che tengano conto della potenzialità produttiva dei suoli, hanno validità le attuali specifiche tecniche della cartografia catastale.