



**Avv. Andrea Bugamelli**

Publicista economico

Dottore in economia e commercio

[www.studiobugamelli.it](http://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

**Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge 11 agosto 1939, n. 1249.**

Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano

### TITOLO I

#### DELL'ACCERTAMENTO DEI FABBRICATI E DELLA VALUTAZIONE DELLA RELATIVA RENDITA CATASTALE

#### **Art. 1**

È disposta in tutto il territorio dello Stato l'esecuzione a cura dello Stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al catasto rustico, allo scopo di:

- 1) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;
- 2) costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina nuovo catasto edilizio urbano.

## **Art. 2**

Alle operazioni di cui al precedente art. 1 provvede l'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali secondo le disposizioni degli articoli seguenti.

## **Art. 3.**

L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare in base a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questi è minore o incapace da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le società estere, da chi le rappresenta nel territorio dello Stato.

Per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel precedente comma, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b) , c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del presente articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

## **Art. 4.**

Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali.

Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo (2).

(\*) Vedi interpretazione autentica di cui all'articolo 1 comma 540 della legge 30 dicembre 2004, n. 311 e all'articolo 1 quinquies del D.L. 31 marzo 2005, n. 44.

#### **Art. 5.**

Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

#### **Art. 6.**

La dichiarazione di cui al precedente art. 3 deve essere redatta, per ciascuna unità immobiliare, su apposita scheda fornita dalla amministrazione dello Stato e presentata al Podestà del comune ove l'unità immobiliare è situata, entro il giorno che sarà stabilito con decreto del Ministro per le finanze.

La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita.

Non sono soggetti a dichiarazione:

- a) i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni;
- b) i fabbricati costituenti le fortificazioni e loro dipendenze;
- c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- d) i cimiteri con le loro dipendenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli artt. 13, 14, 15 e 16 del trattato lateranense 2 febbraio 1929.

#### **Art. 7.**

Oltre alla dichiarazione di cui ai precedenti artt. 3 e 6, le persone ed enti di cui all'art. 3 devono presentare al Podestà del comune ove gli immobili sono situati, entro il giorno che sarà fissato con decreto del Ministro

delle finanze, una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1: 200, dalla quale si rilevi anche la ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private.

Detta planimetria è esente da tassa di bollo.

Con disposizione del regolamento previsto dall'art. 32 del presente decreto, saranno stabilite le esenzioni dall'obbligo di cui al comma precedente per le unità immobiliari di minor reddito, da determinarsi secondo la categoria, la classe e la ubicazione degli immobili.

#### **Art. 8.**

Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi (2).

Per ciascuna categoria e classe è determinata la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita catastale con riferimento agli elementi di valutazione che saranno definiti dal regolamento (3).

#### **Art. 9.**

La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovrainposte e contributi di ogni specie.

La detrazione delle spese e perdite eventuali viene stabilita con una percentuale per ogni classe di ciascuna categoria.

Per la formazione del catasto si farà riferimento, per quanto riguarda gli elementi economici da assumere per la determinazione delle tariffe, a quelli ordinari del triennio 1937-1939.

#### **Art. 10.**

La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppati in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.

(\*) A norma dell'articolo 1, comma 244, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 il presente articolo si applica secondo le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012.

#### **Art. 11.**

Per ciascun gruppo di comuni, comune o porzione di comune, la determinazione delle singole categorie e classi e della relativa tariffa è eseguita a cura degli uffici tecnici erariali competenti per territorio, di concerto con le commissioni censuarie provinciali, sentito il parere delle commissioni censuarie distrettuali interessate.

2. Contro le decisioni delle commissioni censuarie provinciali l'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali può ricorrere alla Commissione censuaria centrale.

#### **Art. 12.**

L'assegnazione di ciascuna unità immobiliare, alla categoria ed alla classe relativa, nonché l'accertamento della consistenza delle singole unità immobiliari ed il calcolo delle relative rendite catastali, sono eseguite dall'Ufficio tecnico erariale, che compila una tabella nella quale, per ciascun Comune o porzione di Comune, in corrispondenza a ciascuna ditta e distintamente per unità immobiliare, sono indicate le rispettive categorie e classi nonché la consistenza.

Per le unità immobiliari contemplate nell'articolo 10, la tabella deve inoltre contenere l'indicazione della rispettiva rendita catastale.

La tabella è pubblicata mediante deposito negli uffici comunali per il periodo di trenta giorni. Il Sindaco, con suo manifesto dà notizia di tale pubblicazione, indicando il luogo, i giorni e le ore in cui gli interessati possono prenderne visione.

**Art. 13.**

Contro i dati pubblicati, ai sensi dell'articolo 12, le ditte interessate possono ricorrere in prima istanza alla commissione censuaria comunale ed in seconda istanza alla commissione censuaria provinciale.

Il diritto di ricorso in seconda istanza spetta anche all'ufficio tecnico erariale.

Contro le decisioni pronunciate dalla commissione censuaria provinciale è ammesso il ricorso alla commissione censuaria centrale soltanto per questioni di massima e per violazioni di legge.

I ricorsi non sospendono la procedura, salvo le rettifiche successive.

**Art. 14.**

Articolo abrogato dall'art. 3, d.lg. 8 aprile 1948, n. 514.

**Art. 15.**

Il termine per ricorrere contro le risultanze della tabella di cui all'art. 12 e contro le decisioni delle commissioni censuarie comunali e provinciali è stabilito in trenta giorni.

**TITOLO II****DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO****Art. 16.**

Il nuovo catasto edilizio urbano è formato in base alle risultanze dell'accertamento generale dei fabbricati e alla valutazione della rispettiva rendita catastale.

Esso è costituito dallo schedario delle partite, dallo schedario dei possessori e dalla mappa urbana.

**Art. 17.**

Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono:

- a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;
- b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe (2).

Le tariffe possono essere rivedute in sede di verifica periodica od anche in dipendenza di circostanze di carattere generale o locale nei modi e nei termini da stabilirsi con regolamento, salvo quanto è disposto nel successivo art. 25.

**Art. 18.**

Le variazioni occorrenti ai fini della conservazione del nuovo catasto edilizio urbano sono apportate, per tutti i Comuni della Provincia, dall'Ufficio tecnico erariale o da sua Sezione staccata, posti nel capoluogo della Provincia.

Una copia dello schedario delle partite, tenute al corrente con le successive variazioni, è depositata presso gli Uffici distrettuali delle imposte dirette limitatamente ai Comuni della circoscrizione.

Presso i detti Uffici è depositata una copia della mappa, da aggiornarsi periodicamente a cura degli Uffici tecnici erariali.

I Comuni possono ottenere gratuitamente con l'opera di propri incaricati, od a loro spese con l'opera dell'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali, la copia della mappa del loro territorio e degli atti che costituiscono il nuovo catasto edilizio urbano

**Art. 19.**

I diritti di scritturato, di visura e di disegno per copie, certificati od estratti degli atti relativi al nuovo catasto edilizio urbano fissati dalla tabella C del D.Lgs.CPS 11 maggio 1947, n. 378, verranno ripartiti fra il personale degli uffici incaricati del rilascio delle copie, certificati od estratti, con le modalità da stabilire con decreto

Ministeriale. Il diritto di scritturato per le volture viene ripartito fra gli Uffici tecnici erariali e gli Uffici distrettuali delle imposte in misura eguale.

**Art. 20.**

Le persone e gli enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell'art. 17.

Nei casi di mutazioni che implicino variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatta su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato, in conformità delle norme di cui all'art. 7.

**Art. 21.**

Sino a quando il nuovo catasto edilizio urbano non è attivato, le domande di voltura e di annotamenti, nonché le denunce di variazione nello stato e nella consistenza dei fabbricati, devono essere fatte, a parziale deroga degli articoli 6 e 47 del regolamento per la conservazione del catasto urbano, approvato con regio decreto 24 marzo 1907, n. 237, in doppio esemplare, uno dei quali, con dichiarazione di autenticità, deve dall'ufficio ricevente essere trasmesso all'ufficio tecnico erariale competente per territorio.

TITOLO III

APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE E DETERMINAZIONE DEL REDDITO IMPONIBILE

**Art. 22.**

L'applicazione della imposta sui redditi dei fabbricati è di competenza degli uffici distrettuali delle imposte dirette.

**Art. 23.**

La rendita catastale calcolata ai sensi dei precedenti articoli per ciascuna unità immobiliare, costituisce la base per la determinazione, nei modi che saranno stabiliti per legge, del reddito imponibile soggetto alle imposte ed alle sovrainposte (2).

**Art. 24.**

L'azione dell'ufficio e del contribuente per l'applicazione del secondo comma dell'articolo precedente deve essere iniziata nei modi e nei termini stabiliti dalle disposizioni vigenti per l'imposta sui redditi dei fabbricati.

La relativa procedura di accertamento e quella contenziosa sono pure regolate dalle disposizioni predette.

**Art. 25.**

Qualora il reddito effettivo risulti inferiore di almeno un quinto al reddito imponibile determinato in base alla rendita catastale, l'Ufficio distrettuale delle imposte deve farne espressa segnalazione, dopo un triennio, al competente Ufficio tecnico erariale, che procede a verifica ai fini del classamento della unità immobiliare e della nuova determinazione della rendita catastale.

La nuova rendita catastale costituisce la base per la determinazione del reddito soggetto ad imposta, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della scadenza del triennio predetto (2).

**Art. 26.**

Il nuovo catasto edilizio urbano sarà attivato per distretto d'imposta.

Nei distretti d'imposta comprendenti i Comuni nei quali, per effetto di distruzioni o di altri impedimenti dipendenti dalla guerra, le operazioni di formazione del nuovo catasto edilizio urbano abbiano dovuto essere sospese, l'attivazione del nuovo catasto edilizio urbano potrà avere luogo anche per Comune o per gruppo di Comuni.

La data di attivazione sarà stabilita con decreto del Ministro per le finanze, registrato alla Corte dei conti e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Fino a quando non è attivato il nuovo catasto, l'accertamento e le revisioni dei redditi soggetti alla imposta sono eseguiti con le norme attualmente in vigore.

#### **Art. 27.**

Con l'attivazione del nuovo catasto edilizio urbano sono abolite le revisioni parziali dei redditi previste dalle norme precedentemente in vigore.

#### **Art. 28.**

I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare.

Debbono del pari essere dichiarati, entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta.

La dichiarazione deve essere compilata per ciascuna unità immobiliare su apposita scheda fornita dall'amministrazione dello Stato e deve essere corredata da una planimetria, designata su modello fornito dalla stessa Amministrazione, in conformità delle norme di cui all'art. 7.

I Comuni sono obbligati a dare notizia agli Uffici tecnici erariali competenti per territorio, delle licenze di costruzione rilasciate a norma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

#### **Art. 29.**

Rimangono in vigore le esenzioni dalla imposta fabbricati e dalle relative sovraimposte, che sono stabilite da leggi generali e speciali.

Tali esenzioni competono pure a quelle parti delle unità immobiliari risultanti da sopraelevazioni ed ampliamenti.

Rimangono pure in vigore tutte le norme concernenti l'imposta sui fabbricati che non siano in contrasto con quelle del presente decreto.

Per l'applicazione delle esenzioni rimangono ferme le attuali competenze degli Uffici distrettuali delle imposte, e, in caso di controversia, delle Commissioni amministrative previste dalla legge 7 giugno 1937, n. 1016, e successive modificazioni. L'istruttoria delle domande di sgravio per ruralità per quanto concerne il rapporto oggettivo fra la consistenza del fabbricato e l'estensione dei terreni è deferita agli Uffici tecnici erariali (1).

#### **Art. 30.**

Salvo quanto è disposto nell'art. 13, ogni controversia fra l'amministrazione finanziaria e le ditte interessate, relativa alla formazione od alla conservazione del nuovo catasto edilizio urbano, è demandata in prima istanza alle commissioni censuarie comunali ed in seconda istanza alle commissioni censuarie provinciali.

Contro le decisioni delle commissioni provinciali sia l'amministrazione finanziaria, sia le ditte possono ricorrere alla commissione censuaria centrale soltanto per questioni di massima e per violazioni di legge.

#### **Art. 31.**

Per le operazioni di formazione e di conservazione del nuovo catasto edilizio urbano i funzionari degli uffici tecnici erariali, ed i componenti le commissioni censuarie, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso scritto di almeno sette giorni.

Chiunque fa opposizione è punito con la sanzione amministrativa da lire 20.000 a lire 200.000 a meno che il fatto costituisca reato più grave. Con la stessa pena è punito colui che non adempie gli obblighi di cui agli artt. 3, 7, 20 e 28.

(\*) La sanzione originaria dell'ammenda è stata depenalizzata dall'articolo 39 della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'importo della sanzione è stato così elevato dall'articolo 8, comma 1, del D.L. 30 settembre 1989, n. 332.

(\*\*) A norma dell'articolo 1, comma 338, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 gli importi minimo e massimo della sanzione prevista dal presente comma, con riferimento all'inadempimento degli obblighi di cui agli articoli 20 e 28 sono elevati rispettivamente a euro 258 ed euro 2.066.

### **Art. 32.**

L'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali ha facoltà di affidare ad appalto o a cottimo quei lavori per la formazione o per la conservazione del nuovo catasto edilizio urbano che, per il loro carattere, si prestino ad una facile sorveglianza o verificaione .

### **Art. 33.**

Entro due anni dalla data di pubblicazione delle tariffe nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, la Commissione censuaria provinciale può chiedere alla Commissione censuaria centrale la modificazione delle tariffe che riguardano Comuni della propria circoscrizione, quando non le ritenga perequate nei confronti di quelle di comuni delle Province limitrofe. La stessa facoltà è attribuita all'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali.

In seguito alla richiesta prevista nel precedente comma, la Commissione censuaria centrale può apportare modifiche alle tariffe già determinate.

### **Art. 34.**

L'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali ha facoltà di rivedere, in qualunque tempo, il prospetto delle tariffe in determinate zone censuarie, quando la revisione si renda opportuna per sopravvenute variazioni di carattere permanente nello stato e nella capacità di reddito delle unità immobiliari.

Ai nuovi prospetti delle tariffe si applicano le disposizioni del precedente art. 11.

**Art. 35.**

Il governo stabilirà con regolamento le norme per l'applicazione del presente decreto, ai sensi dell'art. 1, n. 1, della legge 31 gennaio 1926, n. 100.

**Art. 36.**

Il Ministro per le finanze è autorizzato a disporre con propri decreti le variazioni di bilancio occorrenti per l'attuazione del presente decreto.

**Art. 37.**

Il presente decreto entrerà in vigore il giorno della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle assemblee legislative per la conversione in legge.

Il Ministro proponente è autorizzato alla presentazione del relativo disegno di legge.