

***SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE  
PER I MAGISTRATI DELLE COMMISSIONI TRIBUTARIE DELLE REGIONI  
PIEMONTE E VALLE D'AOSTA***

*«Dialoghi di diritto tributario tra attualità e prospettive»*

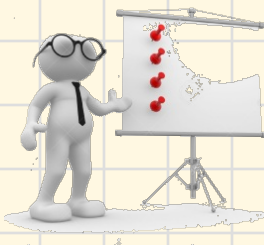
\*\*\*

*«Verso un nuovo catasto»*

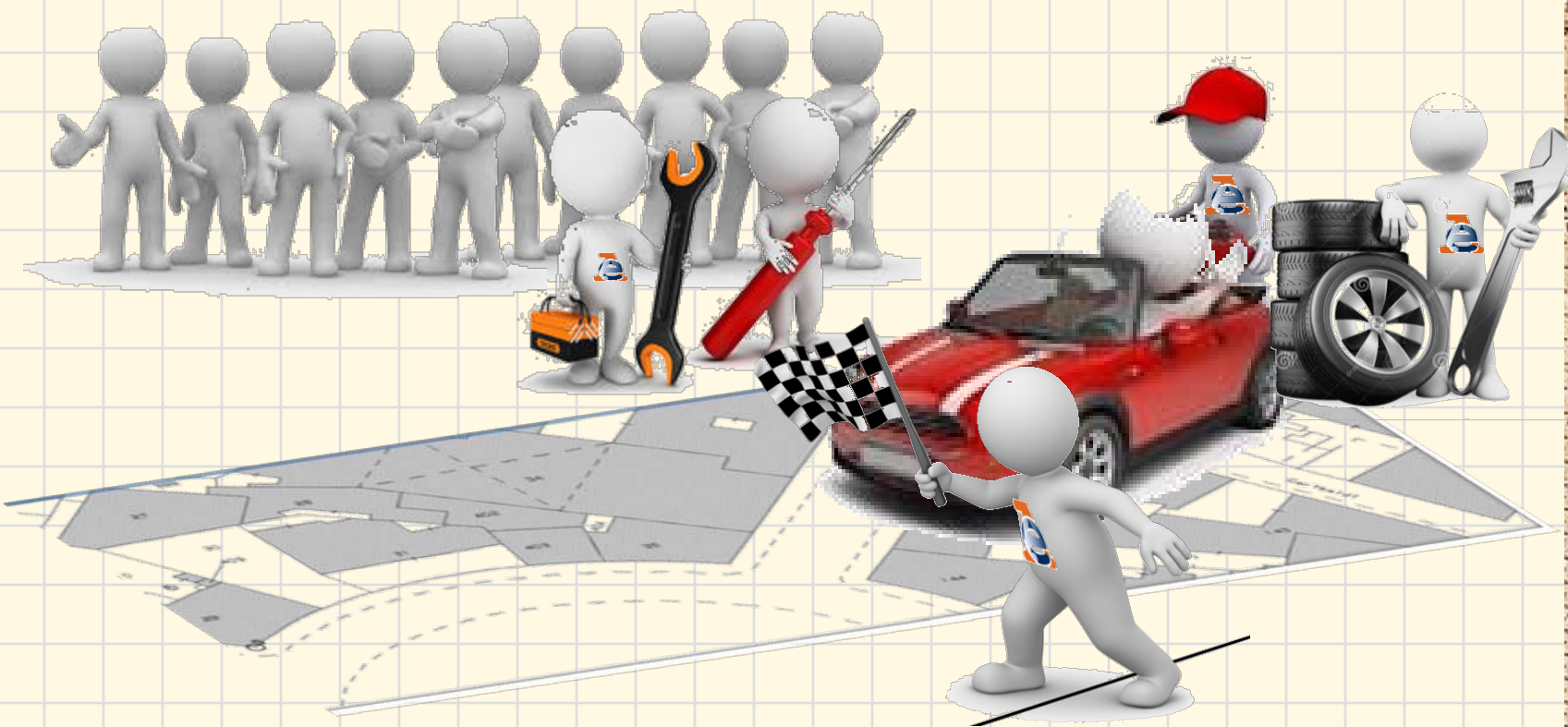
*«Le attività propedeutiche alla revisione del catasto dei fabbricati»*

*Salone delle Conferenze della BPN  
Torino 17 Gennaio 2015*

*Relatore: dott. Claudio Bonavoglia*



# Il Catasto .... scalda i motori



# Le priorità

- Garantire la trattazione tempestiva ed efficace della domanda corrente, mantenendo inalterato il livello qualitativo dei servizi forniti all'utenza;
- Completare tutte le attività extra-ordinarie propedeutiche alla **Revisione del Catasto dei Fabbricati** e volte al miglioramento della qualità del dato



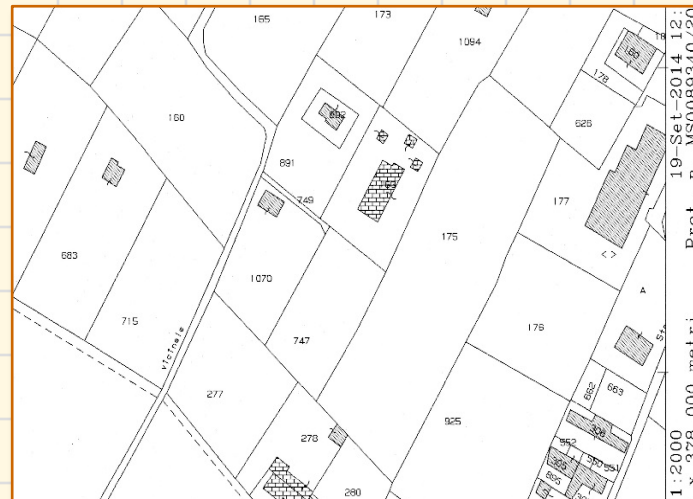
# Attività preliminari alla Revisione del catasto dei fabbricati

- **Allineamento mappe**
- **Costituzione Archivi fabbricati**
- **Bonifica delle superfici incoerenti**
- **Progetto Anagrafe dei Titolari**
- **Revisione zone O.M.I.**
- **Progetti specifici di Cartografia**



# Allineamento Mappe

- Ha lo scopo di allineare tutte le particelle del Catasto Fabbricati con quelle del Catasto Terreni e di accertare la corretta rappresentazione grafica nella **mappa catastale**.
- La **mappa catastale** è suddivisa in fogli numerati denominati fogli di mappa, ogni **Foglio di Mappa** comprende un certo numero di particelle rappresentate in scala e contraddistinte da un numero, indicato come **mappale**.



# Allineamento Mappe

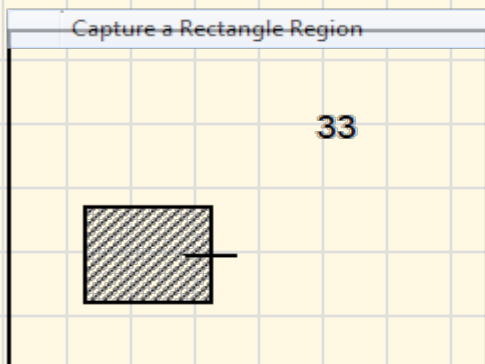
- Con tale attività ogni immobile , censito negli archivi amministrativo-censuari del Catasto dei Terreni e di quello Fabbricati, viene univocamente rappresentato in cartografia attraverso lo stesso identificativo catastale.
- Uno dei vantaggi conseguenti a tale azione è la navigabilità nella banca dati catastale, a prescindere dall'identificativo del C.T. o C.F. con cui vi si accede.



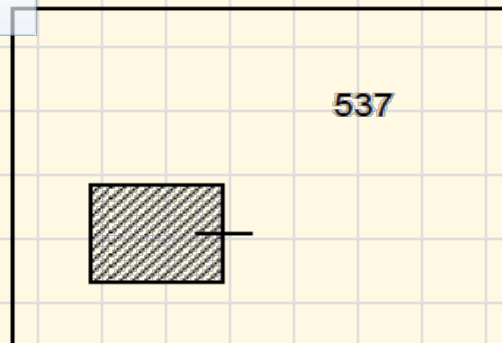
# Allineamento Mappe - esempi

- Diverso identificativo della particella e conformità di rappresentazione cartografica.

Ante all.

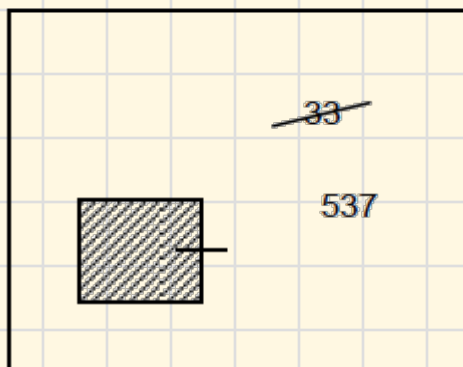


Catasto Terreni

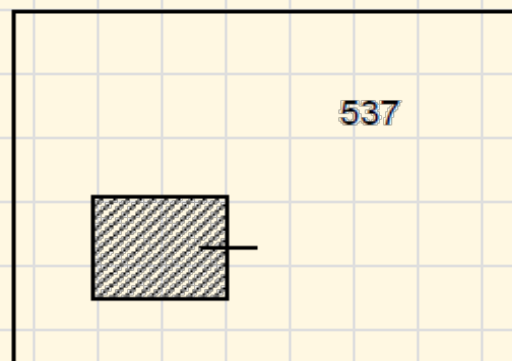


Catasto Urbano

Post all.



Catasto Terreni



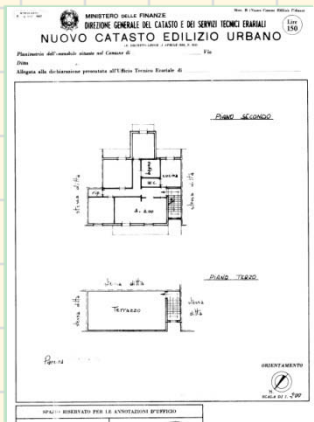
Catasto Urbano

# Costituzione Archivi fabbricati

- Consiste nella corretta identificazione nell'ambito della particella edilizia della singola unità immobiliare urbana e consente il controllo e la verifica della qualità dei dati contenuti nella B.D. del catasto.
- Ai fini dell'obiettivo della **Revisione del Catasto dei Fabbricati** si procede all'individuazione di livello di piano, talvolta assente o non corretto nella forma strutturata delle banche dati, e alla associazione alle singole unità immobiliari del corpo di fabbrica.
- Tale attività è componente fondamentale anche per **l'Anagrafe Immobiliare Integrata**



# Costituzione Archivi fabbricati- esempi



# L'Anagrafe Immobiliare Integrata

- **L'Anagrafe Immobiliare Integrata**, è intesa come il luogo deputato alla **integrazione** dei dati gestiti dall'Agenzia nati e storicamente conservati in forma separata.
- Trae origine ed è alimentata dai sistemi istituzionali di catasto e pubblicità immobiliare per individuare correttamente oggetto e soggetto di imposta
- Nell'A.I.I. l'intero patrimonio informativo dell'Agenzia è unificato in un unico sistema nazionale unitario, formato dalle componenti Anagrafe dei titolari, S.I.T. e O.M.I., opportunamente integrate tra loro

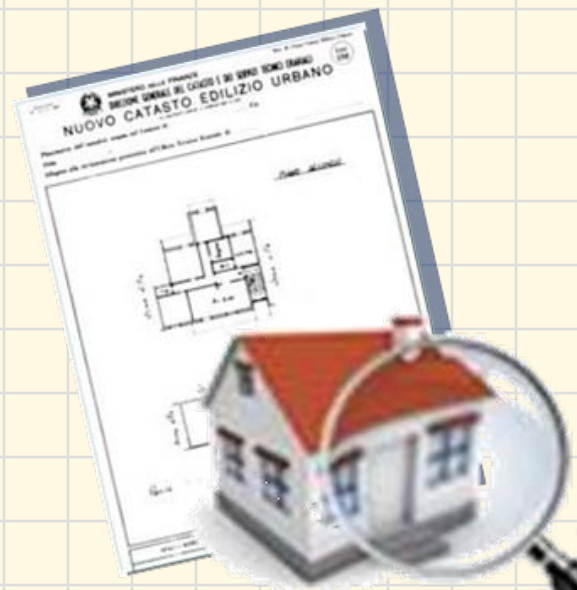
**Pubblicità Immobiliare**

**Catasto**



# Bonifica delle superfici incoerenti

- Consiste nel bonificare le u.i.u. il cui rapporto superficie/ vano medio risulta anomalo secondo i canoni predefiniti e ha lo scopo di migliorare la qualità delle informazioni presenti nelle banche dati catastali.
- Questo intervento consente di ottenere, ai fini della **Revisione del Catasto dei Fabbricati**, il dato metrico per tutte le u.i.u. e di migliorare la qualità del dato.



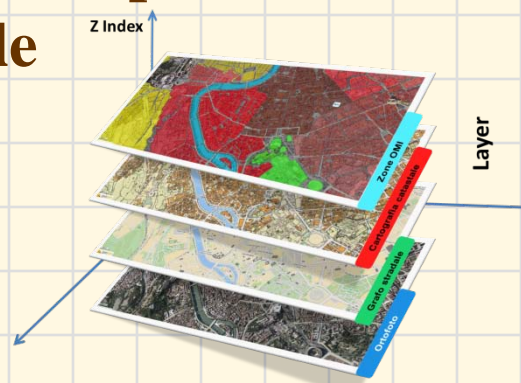
# Progetto Anagrafe dei Titolari

- Il progetto **Anagrafe dei titolari** ha l'obiettivo di realizzare l'archivio nazionale dei **titolari di diritti reali** sugli immobili censiti in catasto e gestiti dal **Sistema Integrato Territorio (S.I.T.)**, di fondamentale importanza per una efficiente ed efficace gestione della fiscalità immobiliare.
- **La titolarità** è l'unità elementare costituita dall'insieme **immobile-soggetto-documento-diritto e quota**.
- L'attività che caratterizza tale progetto è la marcatura che ha lo scopo di risolvere le titolarità non integrate, innalzando il livello di integrazione delle banche dati ipotecarie e catastali .

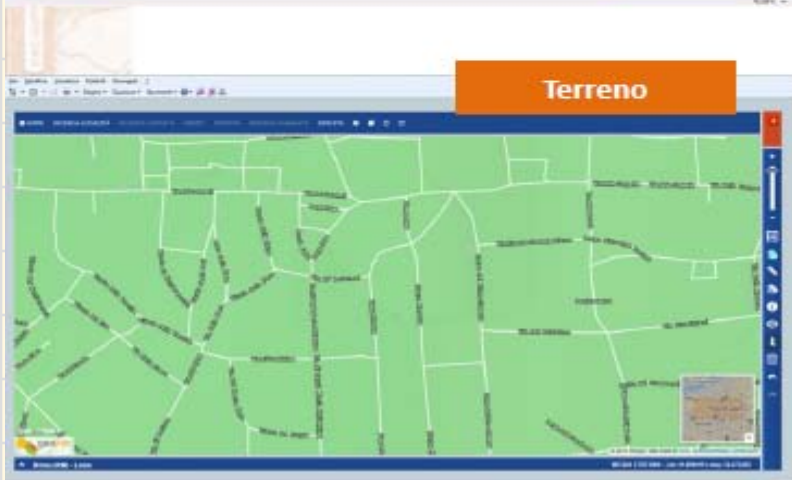


# Sistema Integrato Territorio (SIT).

- Il **S.I.T.** definisce un **nuovo modello concettuale** che permette la corretta localizzazione di ciascun immobile, **integrando** informazioni cartografiche, grafiche e alfanumeriche gestite dall'Agenzia; consentendo la navigazione e la ricerca su base geografica.
- Consente l'analisi delle informazioni distribuite sul territorio, sfruttando le relazioni spaziali e la sovrapposizione di strati informativi (*cartografia catastale, dati censuari, planimetrici e dell'osservatorio del mercato immobiliare, ortofoto e grafi stradali*).
- A Luglio 2014 è stato completato l'impianto della base dati per tutto il territorio nazionale

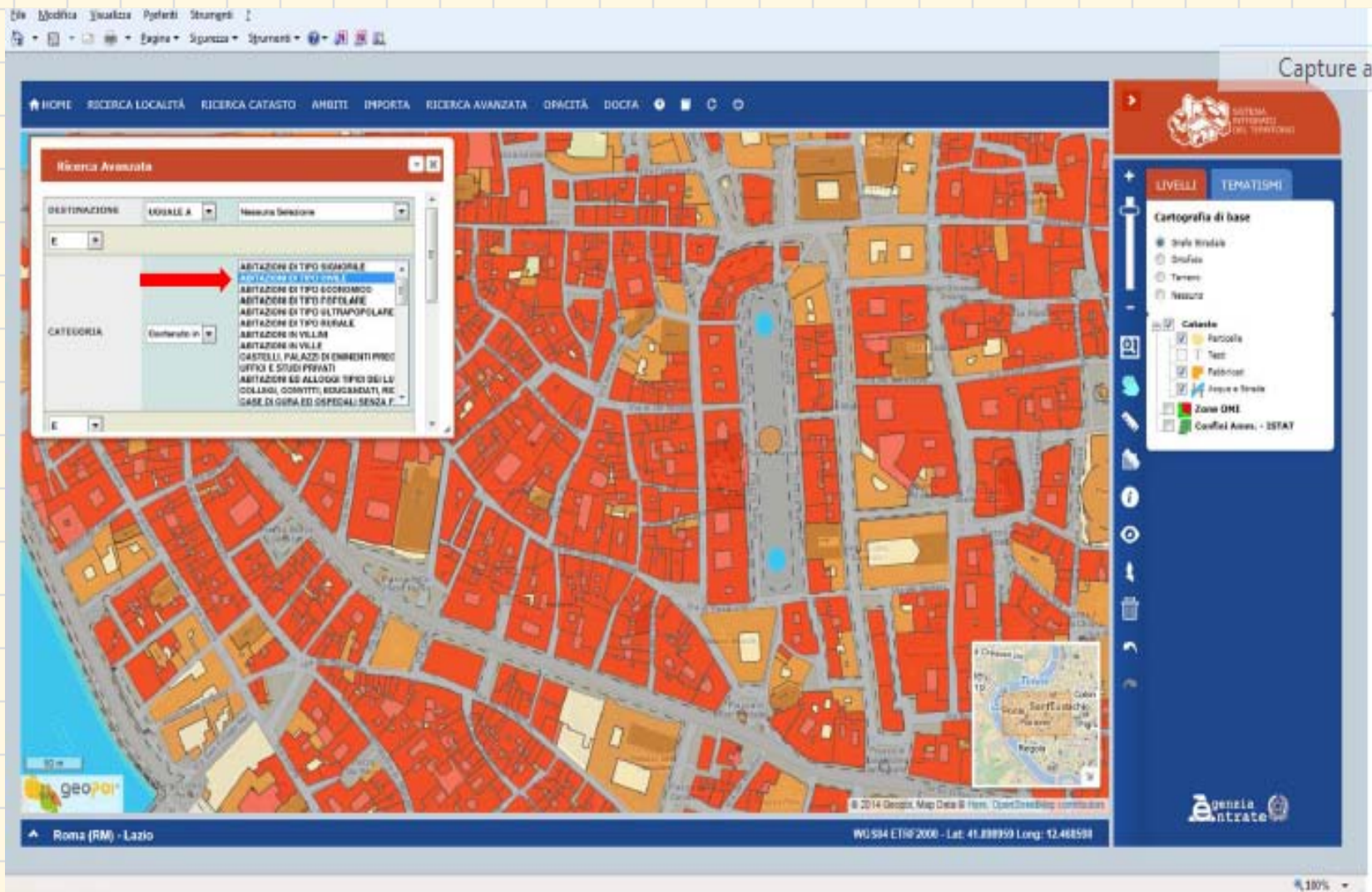


# Sistema Integrato Territorio (SIT) - esempi



Le informazioni grafiche e cartografiche

# Sistema Integrato Territorio (S.I.T.) - esempi



La distribuzione delle UIU classificate in «A/2 – Abitazioni di tipo civile»



# Sistema Integrato Territorio (S.I.T.) - esempi

File Modifica Visualizza Preferiti Stampare

Home Ricerca Località Ricerca Catasto Anziani Importa Ricerca Avanzata Opacità

Capture a R

**Risultati**

Catasto	Comune	Cod. Cons.	Sez.	Sez. Urb.	Foglio Mappale	Destinazione	Sup. Cart.	Sup. Comm.
T	ROMA (RM)	H201	-	-	483	156	187	190
F	ROMA (RM)	H201	-	-	483	156	-	-

Mostra Nascondi Dettaglio

**Roma (RM) - Lazio** WGS84 ETRF2000 - Lat: 41.899899 Long: 12.472762

**PARTICELLE FABBRICATI **UIU****

#	Comune	Codice Cons.	Sezione	Sezione Urbana	Foglio Mappale	Corpo di Fabbr.	Sub	Zona Consuntiva	Categoria Classe	Coesistenza	Rendita (€)	Tariffa (€)	Sup. COPRIZIO	Indirizzo	
1	ROMA (RM)	H201	-	-	483	156	3	1	A13	7	11 vani	14.373	1.306,64	245	PIAZZA DI S'APOLLINARE n. 33; piano:1-2
2	ROMA (RM)	H201	-	-	483	156	4	1	A13	7	10,5 vani	13.713,68	1.306,64	247	PIAZZA DI S'APOLLINARE n. 33; piano:3
3	ROMA (RM)	H201	-	-	483	156	505	1	A13	7	13 vani	15.586,27	1.306,64	303	PIAZZA DI S'APOLLINARE n. 33; piano:4-5-6

Esporta CSV Esporta PDF MOSTRANASCONDI INFO

Agencia Antrate

100%

**Cartografia di base**

LIVELLI TEMATICHE

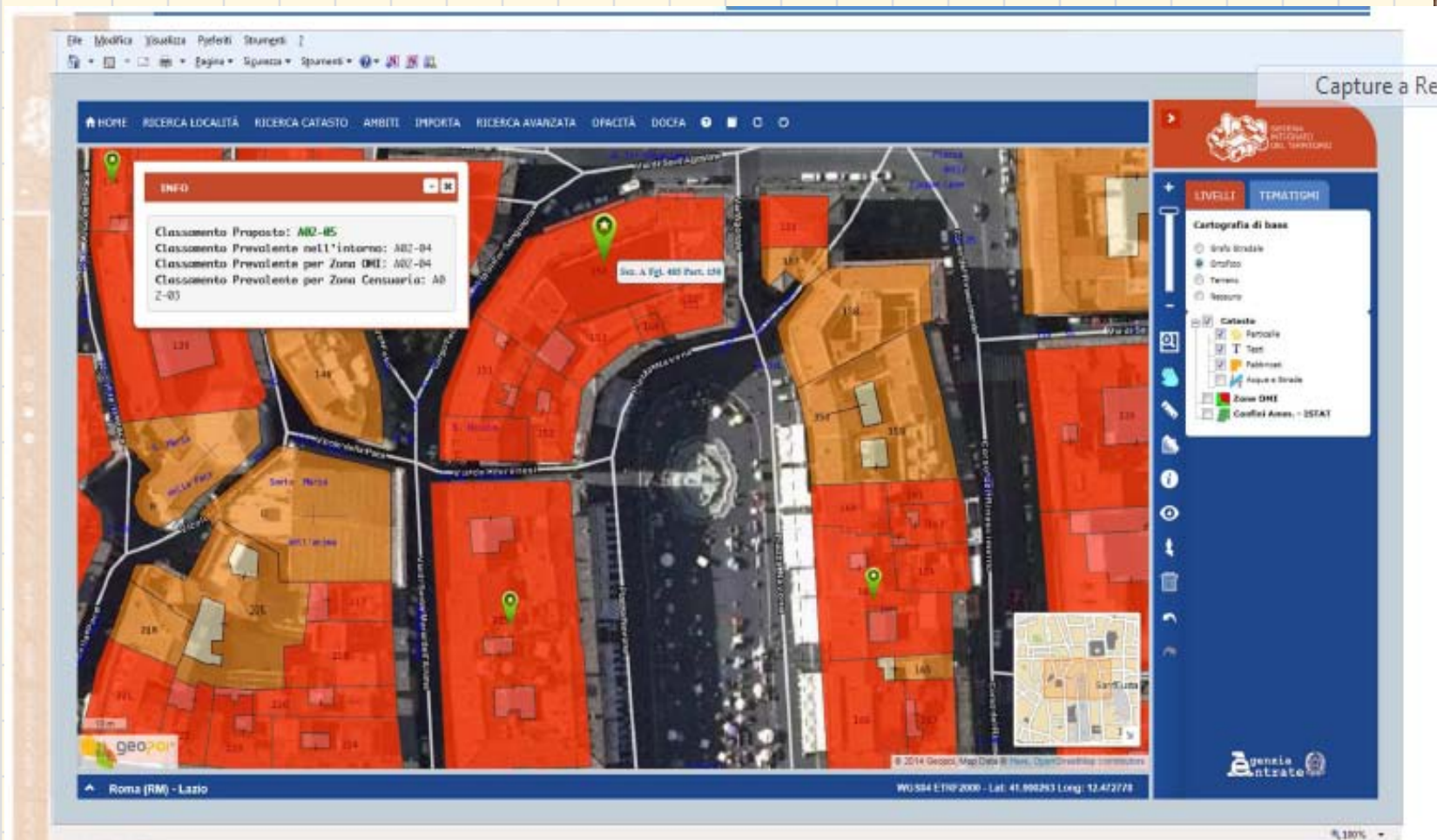
- Grati stradali
- Grati
- Terrazzi
- Altre

**Catasto**

- Terreno
- Edifici
- Impianti
- Acque e Strade
- Zone DHE
- Confini Anes. - STAT

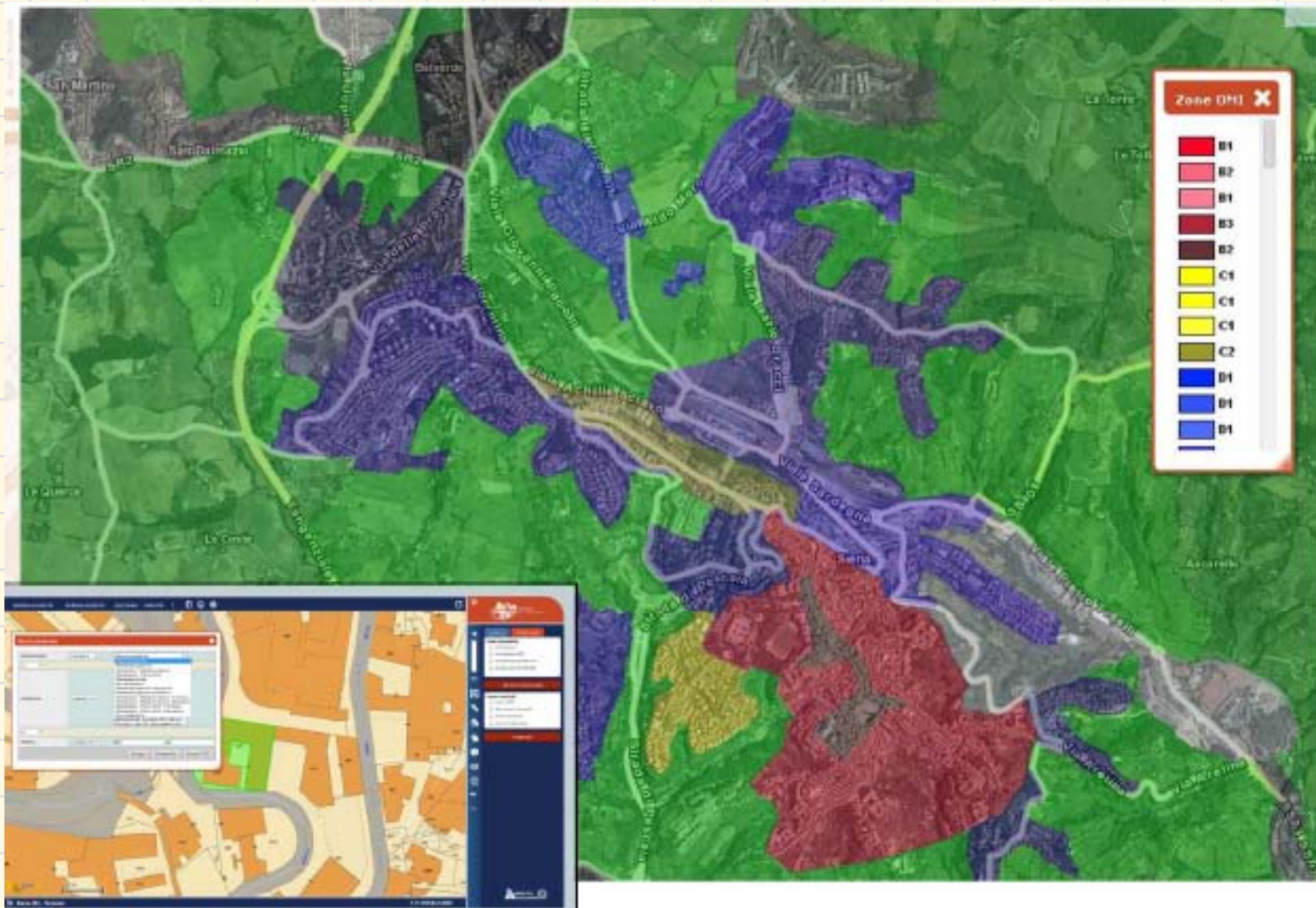
dettaglio sulle UIU del fabbricato

# Sistema Integrato Territorio (S.I.T.) - esempi



Informazioni sui DOCFA presentati...

# Sistema Integrato Territorio (S.I.T.) - esempi



Le informazioni economiche

## Revisione zone O.M.I.

- La revisione delle zone O.M.I. riveste importanza strategica per l'attuazione della riforma del sistema estimativo catastale.
- Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.
- La zona omogenea O.M.I. riflette un **comparto omogeneo del mercato immobiliare locale**, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.
- Le nuove zone O.M.I. costituiranno i riferimenti di base per la **segmentazione territoriale** del mercato immobiliare e la conseguente definizione degli ambiti territoriali del mercato di riferimento previsti dall'art.2 della legge delega n. 23 dell'11 marzo 2014.

# Progetti specifici di Cartografia

- Attività di fondamentale importanza per la **Revisione del Catasto dei Fabbricati**, è quella dell'acquisizione delle **immagini oblique** utili per la determinazione delle caratteristiche posizionali ed edilizie dei fabbricati ai fini della revisione.
- Le immagini con inclinazioni oblique, consente di privilegiare l'acquisizione delle facciate degli edifici.



