

LEGGE QUADRO PER LA RIFORMA DEL CATASTO

INDICE

CAPO I - FINALITÀ E PRINCIPI GENERALI DELLA RIFORMA

CAPO II - STRUTTURA DEL SISTEMA CARTOGRAFICO ED AMMINISTRATIVO-CENSUARIO CATASTALE

SEZ. I - “UNITÀ DI BASE DEL SISTEMA”

SEZ. II - “INTEGRAZIONE E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA CARTOGRAFICO ED AMMINISTRATIVO-CENSUARIO”

CAPO III - SISTEMA TECNICO - ESTIMATIVO CATASTALE

SEZ. I - “REQUISITI GENERALI DEL SISTEMA TECNICO-ESTIMATIVO”

SEZ. II - “SETTORE FABBRICATI”

SEZ. III - “SETTORE TERRENI”

CAPO IV – MODALITÀ D’ATTUAZIONE DELLA RIFORMA

SEZ. I - “DELEGHE PER LA RIFORMA DEL CATASTO”

SEZ. II - “FUNZIONI DELL’UFFICIO TECNICO DEL CATASTO”

CAPO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

LEGGE QUADRO PER LA RIFORMA DEL CATASTO

CAPO I

FINALITÀ E PRINCIPI GENERALI DELLA RIFORMA

ART. 1

(Finalità)

1. La presente legge individua i principi, i criteri direttivi e le modalità di attuazione della

riforma del sistema catastale, al fine di potenziare l’efficacia del Catasto quale strumento di supporto al governo del territorio, garantire adeguati livelli di equità fiscale e una corretta rappresentazione del diritto nel settore immobiliare, nonché una maggior qualità dei servizi erogati.

ART. 2

(Principi generali)

1. La riforma del sistema catastale è attuata mediante l'adozione da parte del Congresso di Stato di Decreti delegati, emanati nel rispetto dei principi e criteri direttivi di seguito riportati:

- a) unitarietà del sistema cartografico di rappresentazione del territorio;
- b) articolazione del sistema amministrativo-censuario nei due settori "Fabbricati" e "Terreni", georiferiti alla cartografia catastale;
- c) definizione di un'architettura e di una metodologia di stima unitaria per i due settori "Fabbricati" e "Terreni";
- d) costituzione di un sistema tecnico-estimativo a base reddituale e patrimoniale, correlato ai redditi e ai valori ordinariamente espressi dal mercato, fondato su criteri e procedure trasparenti e uniformi per la determinazione degli estimi;
- e) revisione dei processi di informatizzazione delle procedure di aggiornamento catastale, al fine di garantire una maggior efficienza del sistema, anche attraverso la progressiva erogazione, per via telematica, dei servizi catastali ai soggetti pubblici e privati interessati;
- f) aggiornamento delle banche dati grafiche, cartografiche ed alfanumeriche nel sistema catastale ed integrazione delle stesse, al fine di ottimizzare gli strumenti di gestione e pianificazione del territorio, attraverso una efficace rete di interscambio e interoperabilità tra i soggetti istituzionali preposti;
- g) progressività dei processi di riforma del sistema;

2. I Decreti adottati dal Congresso di Stato dovranno altresì essere coerenti con i criteri e le modalità attuative previste nei successivi articoli della presente legge quadro.

CAPO II

LA STRUTTURA DEL SISTEMA CARTOGRAFICO ED AMMINISTRATIVO - CENSUARIO CATASTALE

SEZIONE I

UNITÀ DI BASE DEL SISTEMA

ART. 3

(Particella catastale)

1. L'unità di base del sistema catastale è la particella catastale, costituita da una porzione continua di terreno, da un'area edificabile, ovvero da un'area edificata, omogenea nei caratteri fisici e produttivi, appartenente allo stesso possessore o possessori.

2. La particella catastale, in funzione della specifica natura e destinazione, viene definita ai sensi dei successivi articoli 4 e 5.

ART. 4

(Particella edilizia e unità immobiliare)

1. La particella edilizia è costituita da un'area parzialmente o completamente edificata o non edificata in ambito urbano appartenente allo stesso possessore o possessori ed identificata con uno specifico numero di mappa.
2. L'unità immobiliare identifica una porzione di fabbricato, un fabbricato o un insieme di fabbricati, appartenente allo stesso possessore o possessori e che, in base a criteri di ordinarietà, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.
3. L'unità di consistenza per le unità immobiliari è il parametro metro quadrato di superficie catastale.

ART. 5

(Particella rurale)

1. La particella rurale è costituita da una porzione continua di terreno omogenea per potenzialità produttiva, qualità di coltura ed appartenente allo stesso possessore o possessori ed identificata con uno specifico numero di mappa.

SEZIONE II

INTEGRAZIONE E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA CARTOGRAFICO ED AMMINISTRATIVO-CENSUARIO

ART. 6

(Impianto catastale e cartografia)

1. E' mantenuto l'impianto catastale di cui al Decreto 18 gennaio 1949 n.11, attualmente in fase di conservazione, e la struttura geometrica e particellare dello stesso. E' consentita, in via eccezionale, per talune zone, attraverso l'emanazione di Decreti delegati, la formazione di micro- impianti catastali compatibili e integrabili nel Catasto in conservazione.

ART. 7

(Settori catastali)

1. Il sistema amministrativo-censuario è articolato nei due Settori:
 - a) "Fabbricati";
 - b) "Terreni".

ART. 8

(Implementazione del sistema informativo catastale)

1. Con riferimento alle finalità ed ai principi generali di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge quadro, la cartografia vettoriale e la banca dati alfanumerica esistenti sono correlate tra loro, sulla base dei criteri di seguito indicati:
 - a) allineamento, completa informatizzazione ed integrazione degli attuali archivi amministrativo-censuari e loro georeferenziazione alla cartografia catastale;

- b) correlazione del sistema delle banche dati catastali di cui alla precedente lettera a) con il sistema informativo territoriale, al fine di favorire l'interscambio informativo ed operativo tra i diversi soggetti preposti alla gestione e pianificazione del territorio, nonché la semplificazione dell'attività amministrativa e dei servizi erogati agli enti, alle imprese ed ai cittadini;
- c) ridefinizione della struttura tecnologica e funzionale del sistema informativo catastale, in modo da assicurare il progressivo utilizzo di procedure di aggiornamento e l'erogazione dei servizi per via telematica;
- d) identificazione e censimento nel sistema catastale anche delle unità immobiliari in corso di costruzione o definizione, nonché dei manufatti che non presentano requisiti di autonomia funzionale e produttiva.

ART. 9

(Procedure di aggiornamento e servizi telematici)

1. Con riferimento ai principi generali indicati all'articolo 2, comma 1, lettera e) sono ridefiniti:

- a) i criteri e gli standard per l'aggiornamento e la conservazione della cartografia catastale;
- b) i criteri e gli standard per la revisione e la conservazione delle banche dati amministrative del catasto Fabbricati e del catasto Terreni;
- c) le procedure informatizzate per l'aggiornamento anche per via telematica della cartografia e delle banche dati amministrative di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d) le procedure per la consultazione delle banche dati catastali e la loro correlazione con altre banche dati della pubblica amministrazione, l'estrazione dei dati, e la fornitura dei servizi catastali, anche per via telematica, ai soggetti pubblici e privati interessati.

CAPO III

SISTEMA TECNICO – ESTIMATIVO CATASTALE

SEZIONE I

REQUISITI GENERALI DEL SISTEMA TECNICO-ESTIMATIVO

ART. 10

(Requisiti del sistema tecnico-estimativo)

1. La riforma del sistema tecnico estimativo, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b), c) e d) garantisce:

- a) la trasparenza e la comprensibilità dei criteri e dei meccanismi di determinazione degli estimi catastali;

- b) il progressivo miglioramento della qualità degli estimi, attraverso l'utilizzo di dati e parametri aggiornabili ed integrabili nel tempo;
- c) la dinamicità nell'attualizzazione delle informazioni tecnico-estimative in coerenza con i cambiamenti del mercato e degli assetti territoriali, attraverso l'utilizzo di basi informative dettagliate, affidabili ed integrate;
- d) l'efficienza gestionale con riferimento sia ai costi di impianto che di esercizio del sistema.

SEZIONE II

SETTORE FABBRICATI

ART. 11

(Criteri tecnici per la formazione del sottosistema estimativo "Settore Fabbricati")

1. La riforma del sottosistema estimativo del "Settore Fabbricati" è realizzata sulla base dei seguenti criteri tecnici:

- a) segmentazione territoriale e funzionale-tipologica del patrimonio immobiliare edificato, in coerenza con le definizioni riportate nel successivo articolo 12;
- b) determinazione del reddito e del valore catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, con riferimento ai redditi e valori medi ordinari espressi dal mercato in ciascun ambito territoriale omogeneo esaminato, e sulla base di procedure standardizzate ed informatizzate, che utilizzano i parametri rappresentativi delle caratteristiche tecniche, posizionali ed edilizie più rilevanti ai fini della valutazione;
- c) determinazione del reddito e del valore catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale, sulla base dei procedimenti diretti e indiretti più appropriati, indicati dalla disciplina estimativa;
- d) revisione e semplificazione del vigente quadro di categorie.

ART. 12

(Definizioni)

1. Ai fini dell'attuazione del sottosistema estimativo del Settore Fabbricati, di cui al precedente articolo 11, si intende per:

- a) *segmentazione territoriale*, l'articolazione del territorio urbanizzato ed urbanizzabile in microzone omogenee in base alle normative vigenti, cioè in aree significativamente omogenee per i caratteri ambientali, posizionali, edilizi, ovvero per la tipologia di edificabilità, che ne determinano un distinto apprezzamento da parte del mercato;
- b) *segmentazione funzionale-tipologica*, l'articolazione del patrimonio immobiliare in relazione alle diverse ed ordinarie destinazioni funzionali, come determinate dai caratteri tipologici e costruttivi, e dagli strumenti urbanistici per le aree edificabili. La segmentazione funzionale-tipologica è correlata al quadro di qualificazione catastale.

SEZIONE III

SETTORE TERRENI

ART. 13

(Criteri tecnici per la formazione del sottosistema estimativo “Settore Terreni”)

1. La riforma del sottosistema estimativo del “Settore Terreni” è realizzata sulla base dei seguenti criteri tecnici:

- a) revisione e semplificazione del vigente quadro di qualificazione delle colture agrarie;
- b) segmentazione del territorio in funzione delle qualità di colture praticate e della potenzialità produttiva dei terreni;
- c) stima del reddito e del valore catastale delle particelle catastali, con riferimento ai redditi e valori medi ordinari espressi dal mercato, in ciascun ambito territoriale omogeneo esaminato, attraverso procedure standardizzate ed informatizzate, che utilizzano i parametri posizionali, socio-economici e tecnico-produttivi più rilevanti ai fini valutativi.
- d) determinazione del valore catastale delle aree edificabili, con riferimento ai valori medi ordinari espressi dal mercato in ciascun ambito territoriale omogeneo esaminato, e sulla base di procedure standardizzate ed informatizzate, che utilizzano i parametri rappresentativi delle diverse tipologie di edificabilità, nonché delle caratteristiche posizionali ed intrinseche più rilevanti ai fini della valutazione.

ART. 14

(Definizioni)

1. Ai fini della attuazione del sottosistema del Settore Terreni, si intende per:

- a) *segmentazione territoriale*: l'articolazione del territorio, in funzione dei caratteri orografici, pedologici e morfologici dei terreni, in zone omogenee, contraddistinte da livelli di potenzialità produttiva e valori di mercato significativamente omogenei; nonché per il tipo di destinazione urbanistica e di tipologia di edificabilità, che ne determinano un distinto apprezzamento da parte del mercato;
- b) *segmentazione colturale*: l'articolazione del territorio in segmenti omogenei, in funzione delle qualità di coltura rappresentate nel quadro di qualificazione.

CAPO IV

MODALITÀ D'ATTUAZIONE DELLA RIFORMA

SEZIONE I

DELEGHE PER LA RIFORMA DEL CATASTO

ART. 15

(Decreti di attuazione)

1. In coerenza con i principi indicati al precedente articolo 2, il Congresso di Stato è delegato ad adottare Decreti Delegati, finalizzati a disciplinare:

- a) le modalità tecniche, operative ed amministrative, nonché i termini per l'implementazione di processi di aggiornamento dei sistemi cartografico ed amministrativo-censuario;
- b) le modalità tecniche ed operative, nonché i termini per la realizzazione della riforma dei sottosistemi del Settore Fabbricati, e del Settore Terreni. In particolare, con i provvedimenti di cui al comma precedente, vengono definiti:
 - i criteri per la corretta individuazione dei confini delle zone e microzone omogenee per entrambi i sottosistemi, nonché per il loro periodico aggiornamento;
 - i criteri per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari;
 - per ciascun segmento immobiliare dei due sottosistemi, le procedure tecnicoestimative più appropriate per la determinazione dei redditi e valori degli immobili censiti. Al fine di accelerare l'operatività del nuovo sistema, per la fase di impianto del nuovo sistema tecnico estimativo sono altresì individuate procedure semplificate coerenti con il livello di qualità atteso;
 - le epoche censuarie di riferimento delle operazioni di stima, nonché la frequenza dei successivi aggiornamenti e le eventuali deroghe;
 - i termini e le modalità di pubblicazione e notifica degli estimi attribuiti agli immobili, in applicazione dei processi generali di riforma e dei successivi aggiornamenti;
 - le modalità ed i termini per la progressiva attivazione dei due settori;
 - le funzioni e le competenze della Giunta di Stima di cui alla Legge 10 ottobre 1984 n.91, nonché le procedure di ricorso avverso gli accertamenti degli estimi;
 - le sanzioni amministrative;
- c) le modalità di consultazione degli atti catastali in rispetto delle norme di tutela della privacy e delle prescrizioni del garante per la protezione dei dati personali.

I Decreti delegati, attuativi degli obiettivi di cui alle precedenti lettere a) ed c) saranno emanati entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

I Decreti delegati, attuativi degli obiettivi di cui alla precedente lettera b) saranno emanati entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

SEZIONE II
FUNZIONI DELL'UFFICIO TECNICO DEL CATASTO

ART. 16
(Ufficio Tecnico del Catasto)

1. L'Ufficio Tecnico del Catasto, ai fini dell'attuazione della presente legge, provvede alle attività di formazione, revisione e conservazione del sistema catastale e geotopocartografico, in modo da assicurare l'aggiornamento dinamico delle relative banche dati, l'interscambio e l'interoperabilità tra le istituzioni e gli altri soggetti pubblici e privati interessati.
2. L'Ufficio Tecnico del Catasto provvede in particolare:
 - a) alla gestione unitaria dei sistemi cartografico-catastale ed amministrativocensuario, nonché dei flussi di aggiornamento delle informazioni relative allo stato fisico, giuridico ed economico del patrimonio immobiliare censito;
 - b) alla gestione dei processi di riforma dei sistemi cartografico-catastale, amministrativo e tecnico-estimativo catastale, di cui alla presente legge quadro, e del loro successivo adeguamento alle dinamiche urbanistiche ed alle trasformazioni tecnico- giuridiche ed economiche del territorio, anche attraverso la formulazione di proposte di iniziative di carattere legislativo;
 - c) alla implementazione e revisione dei processi e delle procedure informatizzate di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) e);
 - d) a promuovere studi e ricerche sulle dinamiche immobiliari per lo sviluppo di metodologie innovative concernenti la formazione, la revisione e la conservazione del sistema catastale.
3. L'Ufficio Tecnico del Catasto, collabora allo sviluppo di un osservatorio tecnico permanente sul mercato immobiliare edilizio urbano, rurale e delle aree edificabili, con la elaborazione di indicatori dei redditi e dei valori ordinari dei principali segmenti del mercato immobiliare, del quale farà parte.

CAPO V NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 17

(Commissione Tecnica Censuaria)

1. E' istituita la Commissione Tecnica Censuaria composta da cinque membri, nominati dal Consiglio Grande e Generale e scelti tra esperti in materia di economia urbana e rurale, estimo, urbanistica e giuridico-territoriale.
2. La Commissione Tecnica Censuaria ha il compito di valutare ed approvare gli atti generali del processo di riforma dei sottosistemi estimativi "Fabbricati" e "Terreni" previo esame delle eventuali osservazioni presentate dalle Giunte di Castello, dalle Organizzazioni Sindacali, dalle Associazioni di Categoria, nonché da tutti gli Enti che abbiano legittimo interesse.
3. I termini e le modalità di pubblicazione degli atti generali di cui al comma precedente e le procedure per la presentazione delle osservazioni sono definiti dai decreti attuativi di cui al precedente articolo 15, lettera b).

4. La Commissione Tecnica Censuaria decade a seguito dell'espletamento delle funzioni previste ai commi precedenti e dai decreti attuativi della presente legge.

ART. 18

(Criteri di intervento sul sistema impositivo)

1. In coerenza con i principi indicati all'articolo 1, e al fine di garantire una sostanziale invarianza del gettito fiscale complessivo nel rispetto del principio generale di equità, dovranno essere disciplinati con appositi interventi legislativi:

- i criteri e meccanismi di intervento sul sistema impositivo del settore immobiliare;
- le modifiche percentuali da apportare ai redditi e valori di mercato degli immobili, al fine della determinazione dei rispettivi imponibili catastali.

ART. 19

(Testo Unico)

Entro dodici mesi dall'entrata in vigore dei Decreti attuativi previsti dalla presente legge sarà prodotto un testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di formazione, revisione e conservazione del sistema catastale.

ART. 20

(Abrogazioni)

L'entrata in vigore dei singoli Decreti attuativi determina l'abrogazione di tutte le norme in contrasto con le disposizioni in essi contenute.

ART. 21

(Entrata in Vigore)

La presente legge entra in vigore dal quindicesimo giorno successivo alla sua legale pubblicazione.