



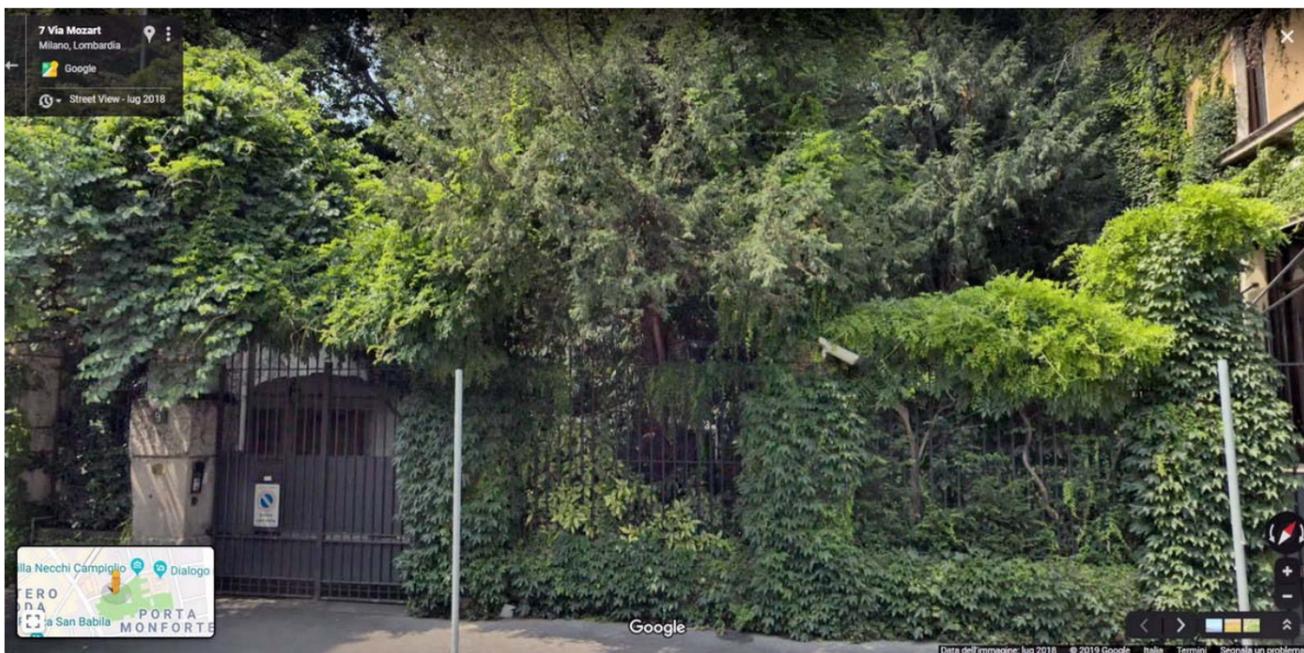
## Catasto: diritti dei cittadini e beni reali

16 Luglio 2019



Catasto: giardino via Mozart lato opposto Villa Necchi Campiglio

**Capita di trovare una Norma che include un riferimento errato. Errare humanun est. Ma se la Norma tocca gli interessi di circa sessanta milioni di cittadini è bene approfondire**



Giardino Via Mozart

Ci soffermiamo sulla Norma catastale e quindi su un interesse collettivo. L'abolizione delle Province ha portato il caos, per alcuni, e benefici insperati per altri. Si tratta di un dettaglio ma chi opera sempre oltre la legalità ha colto immediatamente l'opportunità. Tutto discende dal **decreto legislativo 8 aprile 1946, n. 514**:

*"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. 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".*

Non si sa se sia stato tutto innescato dall'eliminazione delle Province oppure dal fatto che già da due decenni ogni particella catastale potesse facilmente essere modificabile dichiarandosi parte interessata. Occorreva soltanto presentarsi allo sportello e compilare il **modulo F Catasto 197 ai sensi del Decreto Legge 853/1984**. Massima attenzione nel compilare il **quadro C «Natura del possesso o del godimento»** e la pratica poteva considerarsi conclusa. Certamente qualcuno avrebbe potuto opporsi nell'arco di alcuni mesi. Era sufficiente non dire nulla a nessuno. Così si è innescato un processo truffaldino e che non sarà facile debellare. Un proprietario non immagina che ignoti abbiano

stralciato dal mappale quello che i regolamenti definiscono «dipendenza» e non avendolo saputo non ha potuto fare ricorso. Trascorrono gli anni e si scopre che il **giardino o l'area o il cortile** che il proprietario considerava suo tale non sia.

Il Capo Area dell'Ufficio Provinciale rimanda al regolamento: *“Nessun fabbricato sino al 1984 riportava la mappa complessiva e quindi in nessun modo si può appurare se l'area prospiciente il fabbricato sia o non sia di questo o quel soggetto. Se è intervenuta nei decenni scorsi una modificazione è stata registrata. E questo è ciò che risulta”.*

Ovviamente si può evidenziare come il **Catasto in Italia** non abbia valore probatorio ma la finalità fiscale pare sia l'unica cosa che interessa realmente allo Stato. **Una particella esiste e qualcuno paga le tasse.** Se poi qualcuno paga più tasse poiché dichiara che l'area è maggiore e ricomprende quella che altri si sono auto attribuiti non vi sarà risarcimento. Il valore dell'immobile è assai diverso se lo stesso risulta con dipendenza (giardino o cortile) oppure ne è privo poiché altri l'hanno dichiarata come propria.

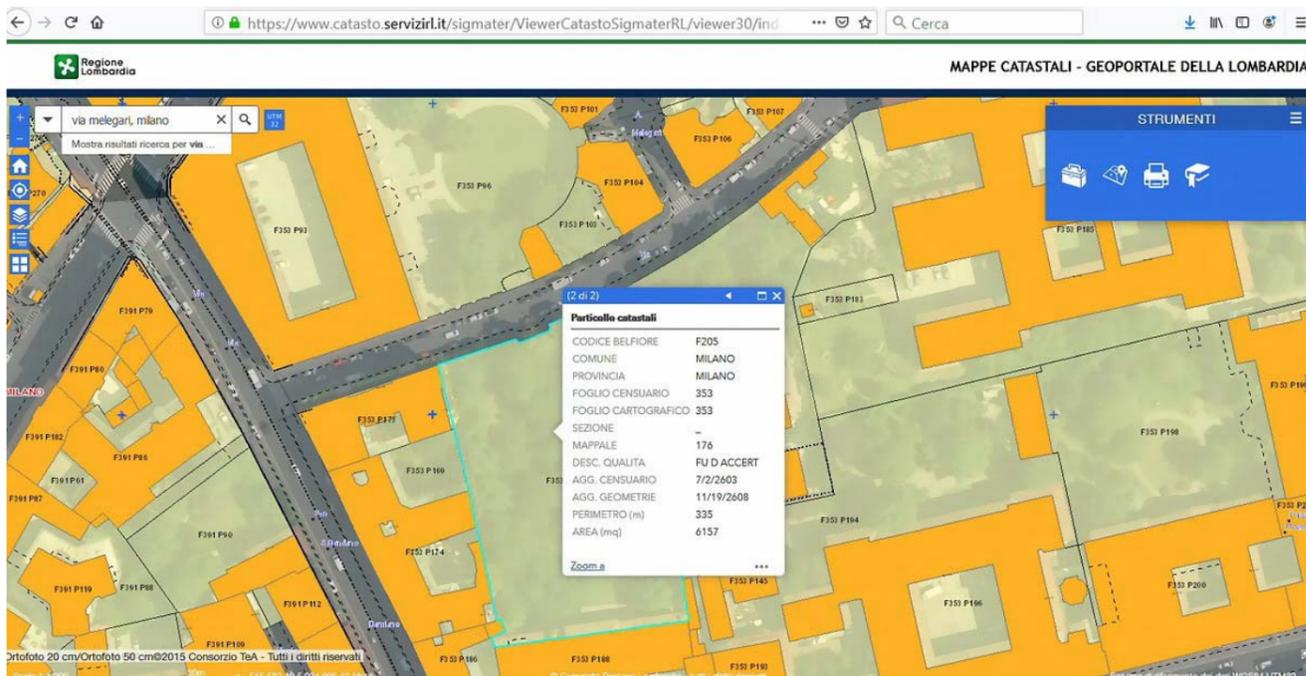
Se di uso comune, il cortile viene infatti considerato «bene comune non censibile» e spesso – all'insaputa dei proprietari – altri ne hanno dichiarato il possesso. Lo Stato non controlla (meglio, ha smesso di controllare) poiché le aie, i giardini ed i cortili rientrano tra le dipendenze – esclusive o comuni – dell'unità immobiliare; in entrambi i casi comportano un'aggiunta nei limiti del 10% al risultato del conteggio della consistenza. Ed ecco che in questa Italia che non finisce mai di stupire – **cortili e giardini storici sono passati di mano.** Nel silenzio delle Autorità preposte, nell'assoluta certezza dell'aggiornamento delle Norme che nessuno fa più applicare. Etica e morale, valori persi da alcuni decenni.

E lo Stato tutela i proprietari contro chi opera modificazioni catastali e ha inserito un codice: il simbolo testuale “<>” – che identifica le particelle oggetto di attribuzione di rendita presunta, in modo da marcare la presenza di fabbricati accertati ai sensi dell'art. 19, commi 8 e 10 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 ma immobili non regolarizzati. Gli atti di aggiornamento cartografico che interessano tali particelle non possono essere predisposti per l'approvazione automatica (Circolare n. 7 del 18 novembre 2011).

Occorre quindi fare un esempio così che chiunque comprenda lo *status quo*. Ricorre l'anniversario dei cinquecento anni dalla morte di **Leonardo da Vinci** e quindi scegliamo due Comuni ove il genio del Rinascimento ha operato. **Milano e Vigevano.**



In una qualsiasi zona centrale facciamo una verifica. **Milano Via Mozart**, un piccolo e rigoglioso giardino quasi all'angolo con via Melegari, giardino di fabbricato storico ora particella catastale a sé stante (Nota 4). Magari i proprietari legittimi lo sanno, molto probabilmente no. Sul lato opposto della stessa strada anche lo storico parco di Villa Necchi Campiglio è divenuto una particella catastale a sé stante. Singolare. Occorre sapere – perché forse i non addetti ai lavori non lo sanno – che un edificio ha una particella catastale che solitamente ricomprende anche il giardino. Sino al furto. E torniamo a Leonardo da Vinci che chiese la restituzione di una vigna fuori porta che gli era stata sottratta.



Giardino via Mozart lato opposto: mappa catastale

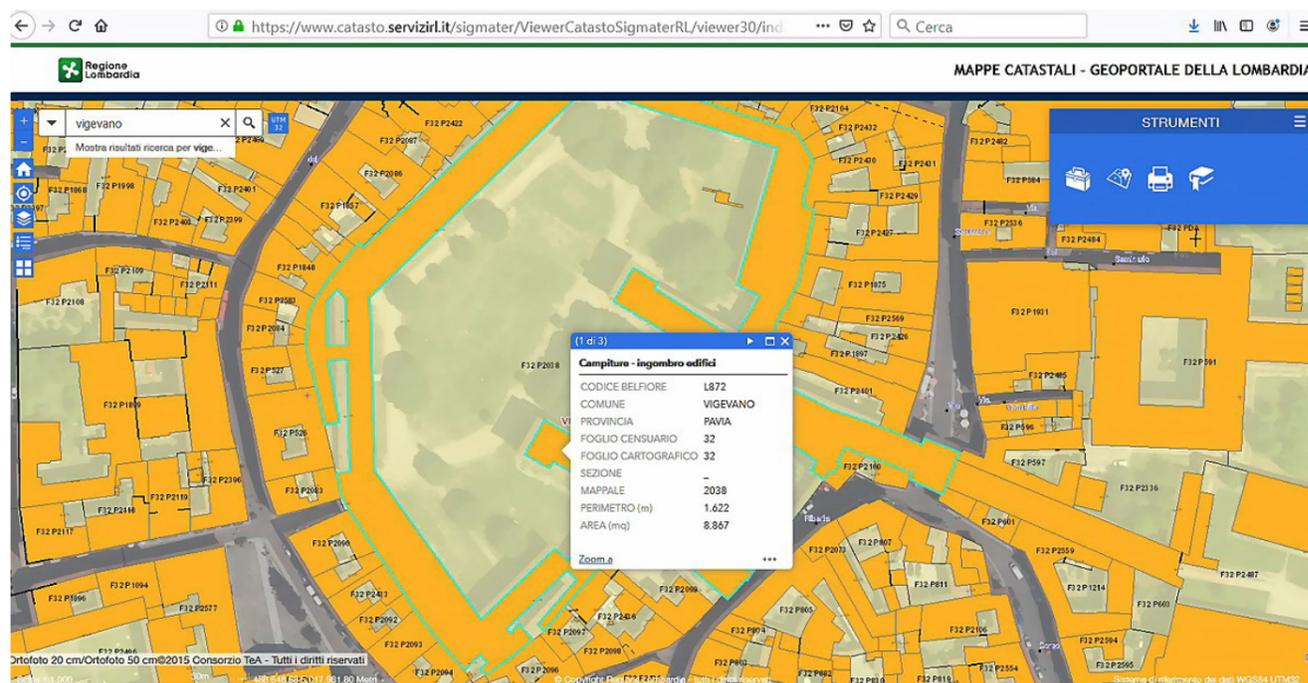
Esempio nel **Comune di Vigevano**. Il cortile del castello è stato riaccatastato singolarmente e quindi

il castello appare in due diverse particelle catastali: una presumibilmente originale e l'altra recente nella quale la corte – giardino è a sé stante.



Vigevano: Castello, corte, giardino interno

Per il Catasto le dipendenze non sono disgiunte dal fabbricato e il numero di particella catastale è unico. Anche a **Vigevano** all'apparenza... peccato che al **Foglio 32 del mappale 2038** i disegni siano **due**: il cortile e parte delle mura che su di esso si affacciano sono già disgiunti dal castello.



Vigevano: Castello – catasto originale

Vigevano: Castello – catasto modificato

Il **Catasto probatorio** e che svolge anche funzione giuridica è presente soltanto nelle Province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste e in alcuni Comuni delle Province di Udine, Brescia e Belluno: in queste zone è in uso il **Sistema Catastale Tavolare**.

[ Paola Villani ]

Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale  
Politecnico di Milano

### Nota 1)

“Decreto 19 aprile 1994, n. 701 del Ministro delle Finanze: Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”: Articolo 1 Documenti tecnici. Comma 2. Le dichiarazioni, di cui al comma 1, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali su beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare. Nelle stesse dichiarazioni sono riportati, per ciascuna unità immobiliare, i dati di superficie, espressi in metri quadrati, in conformità alle istruzioni dettate con il provvedimento di cui al comma 1.3. Tale rendita rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva. È facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'*art.* 4, comma 21, del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto. Per il primo biennio di applicazione delle suddette disposizioni, il predetto termine è fissato in ventiquattro mesi, a partire dalla data fissata dal provvedimento indicato al comma 1.

4. Gli atti di aggiornamento geometrico di cui all'*art.* 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, ed agli *art.* 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, e le denunce di variazione, di cui all'*art.* 27 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono redatti conformemente ai modelli e alle procedure vigenti o in uso alla data di presentazione degli atti stessi. Le denunce di variazione sono redatte in conformità al modello 26A, riportato nell'allegato B.

I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione.

### Nota 2)

Si considerano dipendenze delle unità immobiliari quegli elementi, in atto, fisicamente ed economicamente ad esse uniti, che aumentano le utilità e i comodi, pur non costituendo vani (piccoli giardini, aree, cortili, terrazze usufruibili, ecc. (Circolare n. 40 del 20 aprile 1939 della Direzione Generale del Catasto).

### Nota 3)

L'*ing.* Tito Rumboldt, Direttore Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali negli anni a cavallo tra il 1954 ed il 1960, e Grande Ufficiale Ordine al Merito della Repubblica Italiana (02/06/1956), dissertando sul Catasto, evidenziava come il termine «Catasto» – che in origine indicava qualunque elenco di beni e di possessori a scopo fiscale – nel significato più comune, era utilizzato per indicare l'inventario generale di tutti i beni immobili ed era un sistema redatto al fine di:

- accertare le proprietà ed altri diritti reali ad essi inerenti;
- tenere in evidenza sulle stesse proprietà le mutazioni che avvengono rispetto alla persona che gode dei diritti reali sui beni stessi;
- tenere in evidenza le mutazioni che avvengono nello stato dei beni per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e classe;
- determinare una giusta base per l'applicazione dell'imposta (fondiaria, sul reddito agrario, sui fabbricati).

Fece anche rilevare che nelle istituzioni contemporanee, sin da allora, il «catasto» non aveva più soltanto uno scopo fiscale, ma mirava anche al conseguimento di altre utilità civilistiche in quanto, se funzionante, poteva servire:

- a tutelare la proprietà immobiliare e assicurare il trasferimento di diritti reali;
- ad agevolare il credito fondiario e quello agrario;
- a fornire una solida base per importanti indagini statistiche (sociali, economiche, agrarie) e per la progettazione delle principali opere pubbliche (bonifiche, piani regolatori, canali, strade, ecc.).

**Nota 4)**

Via Mozart

CODICE BELFIORE F205

COMUNE MILANO

PROVINCIA MILANO

FOGLIO CENSUARIO 353

FOGLIO CARTOGRAFICO 353

SEZIONE \_

MAPPALE 169

DESC. QUALITÀ ENTE URBANO

AGG. CENSUARIO 7/2/2603

AGG. GEOMETRIE 11/19/2608

PERIMETRO (m) 86

AREA (mq) 470

«Il catasto terreni» di C. La Vecchia e B. Polizzi, marzo 2010, Dario Flaccovio Editore

