



Collana diretta da
M. Pizzullo e F.M. Salvo

**APPENDICE DI AGGIORNAMENTO
AL 30 APRILE 2008**

**NOZIONI DI ESTIMO
IL CATASTO E GLI ASPETTI TECNICI**

LIBRO IV


Edizioni CieRre

The logo for Edizioni CieRre features a stylized, overlapping 'C' and 'R' in a grey, sans-serif font. Below the logo, the text 'Edizioni CieRre' is written in a smaller, italicized, sans-serif font.

SEZIONE I

NOZIONI DI ESTIMO

A cura di

Michele Pizzullo e Alessandra Valleriani

Copyright 2008

Tutti i diritti riservati
Vietata ogni forma di
riproduzione, anche parziale

© *Edizioni CieRre S.r.l.*

Via Nimorense, 99 – 00199 Roma
Tel. 06.86206637 – Fax 06.8602028
<http://www.edizionicierre.it>
e-mail: info@edizionicierre.it

AVVERTENZA

La presente Appendice di aggiornamento integra e sostituisce nei rispettivi capitoli e paragrafi quanto riportato nel volume.

Per quanto concerne i riferimenti alle note, laddove queste non siano riportate, si vedano le note pubblicate nel volume.

Capitolo V

LA METODOLOGIA ESTIMATIVA

5.1 I procedimenti di stima

Per stimare un bene bisogna conoscere i principi dell'Estimo e, per poterli attuare, bisogna conoscere la metodologia di stima.

La **metodologia estimativa**, strumento atto a formulare un giudizio di stima, è un insieme di tecniche, norme e procedure che portano alla formulazione del valore di un bene in termini monetari, nel rispetto dei principi logici e metodologici che ci fornisce la disciplina dell'Estimo.

Il **metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione** tra circostanze storiche (già verificatesi) e realtà attuali; risulta necessario, a tal fine, avere una esatta conoscenza del mercato nel quale si deve operare, ma anche del bene rispetto al quale si deve esprimere il giudizio di stima. Infatti, il termine "sintetico", abbinato ai procedimenti di stima che andremo a considerare, sta a significare che i dati reperiti dal mercato devono essere sintetizzati.

I **procedimenti di stima** possono essere: **sintetici diretti o sintetici indiretti**.

È utilizzabile il **procedimento sintetico diretto** solo quando è possibile realizzare una scala di prezzi noti di beni analoghi a quello da stimare.

Nel mercato, dall'incontro tra la domanda e l'offerta, nasce il prezzo. I prezzi, dati storici attuali, sono comparati e classificati in una scala. La stima consiste nell'inserire il bene da stimare nel gradino opportuno per prevederne il più probabile valore (dato ipotetico dell'*ordinarietà* che deve essere generalmente valido perché gli estimatori operino nel rispetto della teoria). Maggiore sarà la similitudine dei beni che si confrontano, più probabile sarà il valore conseguito. Però, è bene tenere presente che le caratteristiche del "bene casa" sono originali ed irripetibili per cui bisogna conoscere molto bene il mercato con il quale il perito deve confrontarsi.

In assenza di dati di mercato, per poter effettuare una comparazione diretta, e, quindi, per procedere alla stima, si utilizza il **procedimento sintetico indiretto** per capitalizzazione dei redditi, che consiste nell'aggiornare i redditi futuri relativi al bene oggetto della stima scontati all'attualità.

SEZIONE II

**IL CATASTO
E GLI ASPETTI TECNICI**

A cura di
Michele Pizzullo

1.3 Il catasto terreni

Omissis

1.3.1 Formazione, attivazione e conservazione del catasto terreni

Omissis

La superficie del terreno è espressa con le seguenti unità di misura:

- ettaro (ha), pari a 10.000 metri quadrati;
- ara (a), pari a 100 metri quadrati;
- centiara (ca), pari a 1 metro quadrato.

Effettuato il classamento, l'Ufficio del catasto competente per territorio, procede alla seconda fase, detta **attivazione**, che consiste nel comunicare ai possessori quanto accertato affinché, entro un determinato termine (60 giorni dalla data di notificazione), possano far valere eventuali eccezioni, così da procedere alla definitiva registrazione delle variazioni apportandovi, se del caso, le necessarie correzioni di eventuali errori rilevati dai possessori.

La terza fase è quella della **conservazione**, che consiste nella registrazione delle mutazioni che si verificano in relazione al possesso dei beni. Le variazioni possono riguardare il cambiamento dei soggetti che esercitano sui beni i loro diritti di proprietà o di godimento, ovvero i cambiamenti nella consistenza fisica dei beni stessi o nell'uso cui sono destinati, oppure nel loro reddito.

Infatti, ogni variazione del possessore o dei diritti reali di godimento che questi esercitano sui beni, sia che avvenga per atto tra vivi sia per successione a causa di morte, deve essere registrata nel catasto. Ciò avviene mediante il procedimento della *voltura catastale*, ossia il complesso di operazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, nonché obbligatorie in quanto ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi, che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali.

Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

Ai sensi dell'art. 1, comma 276, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), sono soggetti all'obbligo della voltura catastale anche gli atti soggetti ad iscrizione nel registro delle imprese che comportino qualsiasi mutamento nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche, anche se non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali. Le modalità attuative sono stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio, adottato d'intesa con il direttore generale per il commercio, le assicurazioni e i servizi del Ministero dello sviluppo economico.

Le volture devono essere richieste mediante presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui sopra, all'ufficio tecnico della provincia dove ha sede l'ufficio presso il quale ha avuto luogo la registrazione, ovvero della provincia ove si trovano i beni su cui si esercitano i diritti trasferiti.

Diverso dalla voltura è l'*annotamento*, disposto dall'art. 41 del R.D. 8 dicembre 1938, n. 2153, la cui funzione è quella di perfezionare l'intestazione dei possessori dei terreni e dei rapporti giuridici che agli stessi fanno capo, così da consentire una migliore identificazione.

Con il R.D. 8 dicembre 1938, n. 2153, si diede approvazione del regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni.

1.5 Dal N.C.E.U. al catasto dei fabbricati

Con l'art. 64 del D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 (Riforma dell'organizzazione del Governo) è stata istituita l'Agenzia del Territorio, competente a svolgere i servizi relativi al catasto, i servizi geotopografici e quelli relativi alle conservatorie dei registri immobiliari, con il compito di costituire l'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale sviluppando, anche ai fini della semplificazione dei rapporti con gli utenti, l'integrazione fra i sistemi informativi attinenti alla funzione fiscale ed alle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili.

L'Agenzia del Territorio costituisce l'organismo tecnico previsto all'art. 67 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e può gestire, sulla base di apposite convenzioni stipulate con i comuni o a livello provinciale con le associazioni degli enti locali, i servizi relativi alla tenuta e all'aggiornamento del catasto.

L'Agenzia gestisce, altresì, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i connessi servizi estimativi che può offrire direttamente sul mercato.

Con l'art. 9, comma 1, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133, è stato istituito il **catasto dei fabbricati** e con successivo D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 è stato emanato il regolamento recante le norme di attuazione.

Il catasto dei fabbricati rappresenta l'inventario del patrimonio edilizio nazionale.

Il minimo modulo inventariale è l'unità immobiliare.

Il catasto dei fabbricati è formato dall'insieme di tutte le **unità immobiliari urbane** (U.I.U.), costituite da fabbricati o loro porzioni, che autonomamente siano suscettibili di reddito proprio.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 24 febbraio 1998, n. 45), "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia *“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.

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 predette condizioni funzionali.

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”.

Il catasto dei fabbricati ha la funzione di conservare l'archivio grafico (oggi informatizzato) delle planimetrie che rappresentano ciascuna unità urbana, redatte su apposito supporto d'istituto; l'archivio amministrativo delle partite catastali, con numero progressivo per comune, in cui sono indicati: i dati anagrafici, le quote e la natura del diritto degli intestatari; i dati identificativi delle unità immobiliari urbane (U.I.U.) (foglio, mappale e subalterno, di cui ci occuperemo in prosieguo); i dati toponomastici (via o piazza e numero civico), il piano, la zona censuaria, la categoria, la consistenza e la rendita catastale (reddito medio ordinario annuo ritraibile da ciascuna unità immobiliare), da utilizzare ai fini fiscali.

Vengono, inoltre, identificate le seguenti entità, di cui alcune di recente costituzione:

- fabbricati in corso di definizione o costruzione;
- costruzioni con un livello elevato di degrado;
- aree urbane;
- lastrici solari.

In tali casi non vi è alcuna attribuzione di rendita.

Salvo che siano provvisti di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non sono oggetto di accatastamento i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a m 8;
- 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 metri 1,80, purché di volumetria inferiore a m³ 150;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Se le opere di cui alle predette lett. a) ed e), nonché quelle di cui alla lett. 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.

Ai fini dell'applicazione delle modalità semplificate di identificazione delle **costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria**, vengono definite tali:

- 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; 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 planovolumetrica;
- 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.

Nell'accezione più comune, l'unità immobiliare urbana è costituita da *vani principali*, quali le camere e la cucina, che, come caratteristica necessaria, sono dotati di illuminazione naturale diretta, e da *vani accessori diretti*, a servizio di quelli principali e, comunque, indispensabili per la fruizione e l'uso degli stessi, tra cui i bagni, i ripostigli, l'ingresso, i corridoi, i disimpegni, ossia ambienti di ridotte dimensioni, che consentono l'accesso agli altri locali.

In tal modo, si può ottenere un censimento al catasto dei fabbricati di un'unica particella per quanto riguarda l'intero fabbricato e l'area scoperta di pertinenza, lasciando la suddivisione delle diverse unità immobiliari ai subalterni ed evitando un ulteriore frazionamento nelle mappe del catasto terreni delle particelle e dell'area di sedime del fabbricato.

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.

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

Il regolamento dispone che fino all'entrata in vigore delle nuove discipline di cui all'art. 3, commi 154 e 156, della L. 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 regolamento medesimo, la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano.

Con D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139 “Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell’art. 3, comma 156, della L. 23 dicembre 1996, n. 662”, per l’accatastamento delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni rurali, ovvero per le costruzioni già censite al catasto terreni, per le quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano.

Ai fini dell’inventario, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell’art. 2 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28⁽⁵⁾.

I fabbricati rurali destinati ad abitazione sono censiti in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A. Non possono comunque essere riconosciuti rurali i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal D.M. 2 agosto 1969.

Per quanto riguarda gli ex fabbricati rurali, questi sono gestiti come i fabbricati urbani dopo il completo passaggio dal catasto terreni al catasto dei fabbricati.

Le costruzioni strumentali all’esercizio dell’attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle

(5) Affinché un fabbricato o porzione di fabbricati destinato ad edilizia abitativa possa essere considerato rurale deve essere utilizzato quale abitazione:

- dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all’attività agricola svolta; dall’affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l’immobile è asservito; da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all’art. 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale, soggetti che devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nell’apposita sezione del registro delle imprese di cui all’art. 8 della L. 29 dicembre 1993, n. 580 (in conformità a quanto già disposto dall’art. 2, comma 37, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, che riserva il requisito di ruralità dei fabbricati esclusivamente al soggetto iscritto nel registro delle imprese con la qualifica di imprenditore agricolo);
- dai familiari conviventi a carico dei predetti soggetti risultanti dalle certificazioni anagrafiche e dai coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

attività agricole), nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.

Per le operazioni di formazione e di conservazione del catasto dei fabbricati, i funzionari degli uffici del territorio, nonché i tecnici professionisti abilitati alla redazione di atti di aggiornamento cartografico, limitatamente all’accesso, ove necessario, a punti fiduciali, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso di almeno sette giorni.

1.5.3 La procedura di variazione catastale su supporto informatico

Con D.M. 19 aprile 1994, n. 701 “Regolamento recante norme per l’automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari” (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 24 dicembre 1994, n. 300, *Serie Generale*) è stata attuato il sistema informatico DOCFA.

Nel caso in cui l’immobile sia denunciato presso l’Agenzia del Territorio, o la sua rendita abbia subito una modifica a seguito di variazione della consistenza o della destinazione d’uso, il proprietario deve provvedere, tramite tecnico abilitato, alla presentazione della relativa denuncia mediante supporto informatico comprendente *planimetrie, elaborati grafici e dati metrici* relativi all’immobile.

Ai sensi del predetto D.M. n. 701/1994, le dichiarazioni per l’accertamen-

- da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell’art. 1, comma 3, della L. 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati.

Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano, ai sensi della citata L. n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente.

Non possono comunque essere riconosciuti rurali i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal D.M. 2 agosto 1969.

to delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, devono essere sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico che ha redatto gli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e devono contenere 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.

L'Agenzia del Territorio provvede al rilascio contestuale di un certificato attestante l'attribuzione all'unità immobiliare di una *rendita proposta* sulla base di unità similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riscontrabili nella zona ove è ubicata l'unità stessa (art. 1, comma 3, D.M. n. 701/1994), in applicazione dei provvedimenti innovativi e semplificativi delle procedure catastali di cui al disposto dell'art. 10, commi 20, 21 e 22 del D.L. 20 giugno 1996, n. 323, recante disposizioni urgenti per il risanamento della finanza pubblica, convertito dalla L. 8 agosto 1996, n. 425, fino a quando l'ufficio stesso non provvede, con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni, alla determinazione della rendita catastale definitiva.

Detta rendita proposta può essere utilizzata per determinare il valore da dichiarare nell'atto di trasferimento (nel caso trattasi di abitazione acquistata da privato e trasferita da altro privato o da soggetto operante in regime di esenzione IVA) o nella denuncia di successione, dichiarando di volersi avvalere della valutazione automatica.

Con decreto 7 novembre 2001, il Direttore dell'Agenzia del Territorio ha apportato modifiche alla presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici su supporto informatico, unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari da presentare agli uffici dell'Agenzia del Territorio.

Le dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione delle unità immobiliari, corredate delle informazioni di natura metrica e dei relativi elaborati grafici, sono presentati in conformità ai programmi informatici distribuiti dall'Agenzia del Territorio e possono essere presentate anche per via telematica, con efficacia dal 1° gennaio 2002 sull'intero territorio nazionale, con esclusione della Regione Trentino-Alto Adige.

L'art. 2, commi da 40 a 44, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, ha disposto la revisione, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio, emanato il 2 gennaio 2007, della qualificazione e quindi della rendita delle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4 E/5, E/6 ed E/9 qualora in es-

si siano compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale (ossia la possibilità del bene di essere utilizzato autonomamente rispetto alle altre porzioni immobiliari del compendio di cui fa parte, ancorché l'accesso possa avvenire da spazi comuni e nell'ambito di orari e regole stabiliti con disciplinari, regolamenti o similari) e reddituale (che si configura quando il bene è in grado di produrre un reddito indipendente ed autonomo da quello ascrivibile agli altri cespiti ubicati nel compendio). In tale ipotesi, le predette unità immobiliari devono essere dichiarate in catasto da parte dei soggetti intestatari entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del D.L. n. 262/2006 (e, pertanto, dal 3 ottobre 2006). In caso di inottemperanza, vi provvederanno gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, con oneri a carico dell'interessato e con l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 31 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modificazioni, per le violazioni degli artt. 20 e 28 del predetto R.D.L. n. 652/1939, nella misura aggiornata dal comma 338 dell'art. 1 della L. 30 dicembre 2004, n. 311⁽⁶⁾. Le rendite catastali dichiarate ovvero attribuite producono effetto fiscale a decorrere dal 1° gennaio 2007.

Decorso inutilmente il termine di nove mesi sopra previsto, si rende comunque applicabile l'art. 1, comma 336, della L. 30 dicembre 2004, n. 311 e successivi provvedimenti attuativi⁽⁷⁾.

L'art. 1, comma 277, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), dispone che, fatto salvo quanto previsto dal predetto comma 336 dell'art. 1 della L. 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di 90 giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del Territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'art. 1 della L. 30 dicembre 2004, n. 311.

1.10 I fabbricati rurali e il catasto

Il comma 339, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 ha apportato modificazioni all'art. 2, comma 34, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286 (collegato fiscale alla finanziaria 2007), disponendo che in sede di prima applicazione, l'aggiornamento della banca dati catastale avviene sulla base dei dati contenuti nelle dichiarazioni presentate dai soggetti interessati nell'anno 2006 e messe a disposizione dell'Agenzia del Territorio dall'AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura).

L’Agenzia del Territorio provvede ad inserire in atti i nuovi redditi relativi agli immobili oggetto delle variazioni colturali, anche sulla scorta delle informazioni contenute nelle suddette dichiarazioni. In deroga alle vigenti disposizioni, l’Agenzia del Territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*, rende noto, per ciascun comune, il completamento delle operazioni e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i comuni interessati, tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, i risultati delle relative operazioni catastali di aggiornamento.

I possessori, avverso la variazione dei redditi, possono proporre ricorso entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del comunicato relativo al completamento delle operazioni di aggiornamento catastale per gli immobili interessati; i nuovi redditi così attribuiti producono effetti fiscali dal 1° gennaio 2006. In tale caso non sono dovute le sanzioni previste dall’art. 3 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471.

Con la stessa norma, è stato sostituito il comma 36 del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286 che, nella nuova stesura, dispone che l’Agenzia del Territorio, anche sulla base delle informazioni fornite dall’AGEA e delle verifiche amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, dalla stessa effettuate nell’ambito dei propri compiti istituzionali, individua i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano dichiarati al catasto. L’Agenzia del Territorio, con comunicato pubblicato il 28 dicembre 2007 sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 300, ha resa nota la disponibilità, per ciascun comune, dell’elenco degli immobili non più in possesso dei requisiti di ruralità, comprensivo, qualora accertata, della data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto, e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i comuni interessati e tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, il predetto elenco, con valore di richiesta per i titolari dei diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701. Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta, entro sette mesi (termine così modificato dall’art. 26-*bis*, comma 1, del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2008, n. 31, rispetto al precedente termine di 90 giorni, fissato dall’art. 2, comma 36, terzo periodo, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286) dalla data di pubblicazione del comunicato, e, quindi, entro il 28 luglio 2008, gli uffici provinciali dell’Agenzia del Territorio provvedono, con oneri a carico dell’interessato, all’iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al suddetto regolamento di cui al D.M. n. 701/1994, e a notificarne i relativi esiti. Le rendite catastali dichiarate o attribuite producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizio-

ni, a decorrere dal 1° gennaio dell’anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, ovvero, in assenza di tale indicazione, dal 1° gennaio dell’anno di pubblicazione del comunicato di cui sopra. Le modalità tecniche e operative per l’attuazione delle disposizioni in commento sono stabilite con provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio. La norma prevede l’applicazione delle sanzioni per le violazioni previste dall’art. 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modificazioni.

Ai sensi dell’art. 2, comma 38, primo periodo, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, modificato dall’art. 26-*bis*, comma 2, lett. a), del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2008, n. 31, i fabbricati per i quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, in quanto posseduti da soggetti che non rivestono la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all’art. 8 della L. 29 dicembre 1993, n. 580, devono essere dichiarati al catasto entro la data del 31 ottobre 2008 (e non più del 30 novembre 2007, termine prorogato dall’art. 15 del D.L. n. 81 del 2007, rispetto al precedente del 30 giugno 2007 indicato nel comma 38, D.L. n. 262/2006). In tale caso non si applicano le predette sanzioni di cui al citato art. 28 del R.D.L. n. 652 del 1939, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 1249 del 1939 e successive modificazioni, fermo restando che gli effetti fiscali decorrono dal 1° gennaio 2007. In caso di inadempienza si applicano le disposizioni contenute nel predetto comma 36 del D.L. n. 262/2006, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 286/2006.

Capitolo VI

LEGISLAZIONE URBANISTICA E DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA

6.1 Il quadro storico-urbanistico

Con il fenomeno dell'inurbamento e del grande sviluppo urbano, posto a cavallo del XIX e XX secolo, dovuto alla seconda Rivoluzione industriale, si verificò un progressivo spopolamento delle campagne a favore degli agglomerati urbani che iniziavano ad assumere dimensioni estese, ma con uno sviluppo caotico che rese disagiata la vita urbana, sia in termini di igiene che di inadeguatezza infrastrutturale delle città stesse. Ciò rese necessario il ricorso a strumenti di controllo e di orientamento dell'urbanizzazione riguardanti non solo il territorio urbano, ma anche quello agricolo, in un complesso organico di operazioni finalizzate ad attuare una vera e propria disciplina urbanistica mediante la *pianificazione territoriale*.

Gli scopi principali della disciplina urbanistica sono la tutela e l'uso, qualitativamente considerato migliore, delle risorse del territorio, affinché possa essere garantita una pianificazione previsionale ed attuativa dello stesso attraverso l'ordinamento dello sviluppo e delle trasformazioni.

Tra le leggi fondamentali in materia urbanistica, assume senz'altro particolare rilievo la L. n. 1150/1942, detta anche "legge quadro", che rappresenta tuttora, seppur modificata, il punto di riferimento principale della normativa, in quanto disciplina la pianificazione urbanistico-territoriale del territorio nazionale.

Nella Costituzione italiana si fa esplicito riferimento alla materia urbanistica. Per meglio comprenderne il quadro, bisogna leggere attentamente gli artt. 117 e 118 del Titolo V, recentemente modificato con la legge costituzionale 18 agosto, n. 3 del 2001. La riforma apportata al Titolo V è di notevole importanza giacché modifica l'assetto amministrativo dello Stato non più organizzato solo in regioni, province e comuni, bensì in regioni, città metropolitane, province e comuni; ma è soprattutto importante perché equipara la potestà legislativa della regione a quella dello Stato in molte materie, tra cui appunto quella urbanistica, sempre nel rispetto della Costituzione nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e degli obblighi internazionali.

In seguito, con la L. n. 167/1962, furono istituiti i *piani di edilizia economica e popolare*, i cosiddetti "PEEP", predisposti dai comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti e concepiti dall'esigenza di contrastare la forte speculazione edilizia diffusasi negli anni della ricostruzione e dell'espansione economica, successivi alla Seconda guerra mondiale.

Un successivo intervento nella normativa urbanistica è stato attuato con l'emanazione della L. n. 765/1967, cosiddetta "legge ponte", che ha apportato sostanziali modificazioni e integrazioni alla L. n. 1150/1942.

Con il decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 sono stati introdotti gli *standard urbanistici*, che disciplinano i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi pubblici, verde pubblico o parcheggi, da osservare nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Il comma 258 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) dispone che fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. n. 1444 del 1968, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale. Ai sensi del successivo comma 259, ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al predetto comma 258.

Con la L. n. 865/1971 i comuni possono procedere ad espropriazione per pubblica utilità di terreni da destinare ad edilizia residenziale agevolata e convenzionata e per la realizzazione di impianti produttivi.

Il D.M. 5 luglio 1975 ha stabilito i *requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazioni*, con particolare riguardo all'altezza dei locali, alle superfici delle camere da letto e delle finestre in rapporto alla superficie del pavimento.

La L. n. 10/1977, cosiddetta "legge Bucalossi", ha sostituito la licenza edilizia con la concessione edilizia a carattere oneroso ed introduce altre importanti novità.

La L. n. 47/1985, e successive modificazioni ed integrazioni, ha introdotto norme repressive per combattere l'abusivismo edilizio, nonché per regolarizzare, a titolo oneroso, abusi edilizi commessi prima dell'entrata in vigore della legge medesima.

La L. n. 457/1978 ha disposto specifiche norme per l'edilizia residenziale e per il credito fondiario.

Il D.P.R. n. 380/2001, e successive modificazioni ed integrazioni, contiene i principi fondamentali e le disposizioni in materia di attività edilizia.

6.2 La legge 17 agosto 1942, n. 1150

Una definizione chiara ed esatta della pianificazione urbanistica è riportata nell'art. 4 della L. n. 1150/1942, definita anche “legge urbanistica” o “legge quadro”: “*La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia*”.

Come precedente detto, la regolamentazione dello sviluppo e della trasformazione del territorio si attua con la pianificazione tramite gli strumenti urbanistici, differenziati per livelli (precisamente tre livelli) distinti in tre gruppi, ciascuno riferito ad un diverso livello di operatività: questa è l'impostazione e l'articolazione dell'urbanistica italiana, comunemente definita “a cascata”.

Gli strumenti urbanistici territoriali sono rappresentati dai *piani territoriali di coordinamento* e sono previsti in determinate porzioni del territorio nazionale. Già alcuni anni prima, la L. n. 1497/1939, sulla protezione delle bellezze naturali, aveva istituito il *piano territoriale paesistico*. In seguito, dopo la metà del XX secolo, furono istituiti i *piani comprensoriali* e i *piani delle comunità montane*. Infine, con il D.P.R. n. 8/1972, con il trasferimento alle regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia urbanistica, e, successivamente, con il D.P.R. n. 616/1977, fu istituito il *piano territoriale regionale* e, con la riforma delle autonomie locali del 1990, i *piani territoriali di coordinamento delle province* e i *piani territoriali delle Aree metropolitane*.

Detti piani non esauriscono l'insieme della strumentazione territoriale. I contenuti della pianificazione territoriale sono d'indirizzo e non incidono sulla conformazione della proprietà; forniscono cioè direttive generali, cui devono conformare gli strumenti di livello inferiore, detti anche generali, di competenza comunale: i *piani territoriali di coordinamento*, che stabiliscono le direttive in rapporto alle grandi reti di comunicazione ed ai relativi impianti, alle localizzazioni di particolare rilievo, alle risorse ambientali e culturali da tutelare, riqualificare e valorizzare.

Gli strumenti urbanistici generali sono rappresentati dai *piani regolatori generali*, di competenza comunale e riguardanti l'intero territorio comunale, ovvero dai *piani regolatori intercomunali*: questi rappresentano lo strumento di pianificazione urbanistica più diffuso in Italia, con la loro conseguente incidenza sullo sviluppo urbano. Lo scopo principale è quello di disciplinare l'assetto complessivo del territorio comunale secondo i principi di corretta funzionalità, qualità formale e obiettivi di organico sviluppo.

In alternativa al piano regolatore generale, l'amministrazione comunale può e deve avvalersi, ai sensi dell'art. 34 della L. n. 1150/1942, di un altro strumento urbanistico generale, che è denominato *programma di fabbricazione*, i cui contenuti sono ridotti rispetto al piano regolatore generale e riguardano le indicazioni dei limiti di ciascuna zona, precisamente dei relativi tipi edilizi, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi; inoltre può contenere indicazioni

riguardanti le eventuali direttrici di espansione. Con la sentenza n. 23 del 20 marzo 1978 della Corte Costituzionale, il programma di fabbricazione è stato equiparato al piano regolatore generale.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono molteplici e, dal 1942 fino ad oggi, sono stati istituiti in un numero sempre maggiore, riguardante un ampio ambito di contenuti. L'approvazione di detti piani ha dirette conseguenze sulla conformazione della proprietà, in quanto essa equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste, attivando le procedure di esproprio.

Nella legge del 1942 viene individuato il *piano particolareggiato di esecuzione*, ossia lo strumento principale con il quale si attua il piano regolatore generale. Esso si riferisce a singole zone individuate nello strumento urbanistico generale e se ne individuano le direttive attraverso l'indicazione delle opere e delle sistemazioni da eseguire.

I contenuti del piano particolareggiato di esecuzione sono sanciti nell'art. 13 della L. n. 1150/1942 e, nello specifico, sono inserite le indicazioni riguardanti la rete stradale e i principali dati altimetrici, le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze, gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, gli edifici destinati a demolizioni o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia, le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili, secondo la tipologia indicata nel piano, gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare e le profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future.

Un ulteriore strumento urbanistico è rappresentato dal *regolamento edilizio*, la cui obbligatorietà è estesa ad ogni comune ed è un insieme di norme che disciplinano l'attività edilizia, adeguando la normativa di livello superiore, statale e regionale, alle caratteristiche specifiche del territorio.

6.6 La legge 28 gennaio 1977, n. 10

Come precedentemente ricordato, il legislatore, fin dall'inizio del XX secolo, si preoccupò di disciplinare l'attività edilizia con l'uso di strumenti di controllo: nel 1942, con la “legge quadro”, impose la condizione del rilascio della *licenza edilizia* per attività edificatorie all'interno del perimetro urbano, disciplinata attraverso i disposti emanati nel regolamento edilizio comunale; in seguito con la “legge ponte”, estese l'ambito di applicazione della licenza edilizia a tutto il territorio comunale, comprese le zone ad uso agricolo, con indici edificatori molto bassi per i comuni che non avessero adottato alcuno strumento urbanistico e, comunque, realizzabili solo nelle zone esterne al perimetro urbano. Con la L. n. 10/1977, detta “legge Bucalossi”, il legislatore sostituì la licenza edilizia con la *concessione edilizia*, della durata massima di 3 anni, con l'intento di rendere più efficace il controllo sull'attività edilizia da parte del-

l'amministrazione pubblica, prevedendo una maggiore discrezionalità da parte del sindaco al momento del rilascio del titolo abilitativo. Fu esteso, inoltre, il concetto dell'attività edilizia, non più intesa solo come mera attività edificatoria, ma, come riportato nell'art. 1 della stessa legge: “*Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge*”. Si arrivò, in questo modo, ad una concezione molto più ampia dell'attività stessa, comprendendo un controllo da parte dell'amministrazione non solo per attività esclusivamente di carattere edificatorio, ma anche per quelle di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, che nel nuovo Testo unico dell'edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (che ha ripreso gran parte di questa legge), e precisamente nell'art. 3 sugli interventi edilizi, vengono riportate come trasformazioni permanenti del suolo inedificato.

Nello stesso art. 1 della L. n. 10/1977 si trova espresso il concetto di onerosità del rilascio della concessione edilizia. Devono infatti essere corrisposti da parte del richiedente all'amministrazione comunale dei contributi, commisurati in oneri di urbanizzazione e in costo di costruzione: i primi vengono stabiliti dal comune sulla base di tabelle parametriche predisposte dalle regioni, mentre il secondo viene stabilito come quota parte dei costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle regioni.

La “legge Bucalossi” prevede infine alcuni casi in cui non viene corrisposto nessun contributo per il rilascio del titolo abilitativo, cosiddetta *concessione non onerosa*. Questi casi riguardano le opere in zone agricole per la conduzione del fondo; interventi minori di ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari; opere pubbliche ed opere di urbanizzazione eseguite in attuazione di strumenti urbanistici; opere derivanti da interventi in seguito a pubbliche calamità.

Inoltre, la L. n. 10/1977 ha aperto un periodo di dibattiti e pronunciamenti da parte della giustizia amministrativa in merito al presunto scorporo del diritto edificatorio dal diritto di proprietà. Infatti, appariva, in base al disposto normativo, che il diritto di proprietà non includesse più il diritto edificatorio, poiché le trasformazioni del territorio dovevano essere di competenza esclusiva dell'amministrazione pubblica e della collettività che, appunto, *concedeva* la possibilità di modificare lo stato del suolo inedificato. Questo periodo si è concluso con la nota sentenza n. 5 del 25 gennaio 1980 della Corte Costituzionale con la quale il dibattito fu così discusso, riformulato e concluso. La tesi del regime dei suoli offerta dalla L. n. 10/1977 poteva essere esposta nel senso che il proprietario rimaneva titolare di tutte le facoltà connesse al diritto, tranne quella riguardante l'attività edificatoria, per la quale, al fine di operare la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, gli si offriva la possibilità solo attraverso la concessione edilizia. La Corte Costituzionale, invece, partendo dal concetto che il diritto ad ottenere la concessione edilizia spetta al proprie-

tario dell'area ed è trasferibile con quest'ultima, ha affermato che il diritto di edificare continua ad inerire alla proprietà e, solo ed esclusivamente, il proprietario, nella realtà, riesce a conseguire e mantenere tutti quei lucri connessi alla qualificazione edificatoria di un'area. Da ciò si può dedurre che la concessione edilizia non è altro che un atto *autorizzativo* da parte della pubblica amministrazione, la cui evoluzione, rispetto alla licenza edilizia del 1942, risiede per lo più solo nel carattere oneroso della stessa, come affermato nell'art. 1 della “legge Bucalossi”. Infine, si dichiarò incostituzionale la determinazione dell'indennità di esproprio sulla base del *valore agricolo medio* (ossia il valore medio delle colture agricole determinato dalle Commissioni Provinciali Espropri istituite ai sensi della legge 865 del 22 ottobre 1971, entro il 31 gennaio di ogni anno, nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente) prevista dalla legge, anche se vennero introdotti dei coefficienti moltiplicatori rispetto alla legge del 1971, come si è già ampiamente detto nel Libro I, Capitolo I, § 9.3.

Altra importante novità, sancita nell'art. 13 della L. n. 10/1977, è l'introduzione nell'ordinamento dei *programmi pluriennali di attuazione*, ossia strumenti urbanistici di attuazione inseriti nell'ambito degli strumenti urbanistici generali. Infatti, nei programmi pluriennali di attuazione vengono individuate le aree e le zone, incluse o non incluse negli strumenti urbanistici attuativi, nelle quali debbono realizzarsi le previsioni e le relative urbanizzazioni degli strumenti urbanistici generali o attuativi, entro un arco temporale compreso tra i 3 e 5 anni.

6.8 Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia è stato approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, entrato in vigore una prima volta il 1° gennaio 2002, ma che ha cessato i suoi effetti dieci giorni dopo con l'entrata in vigore, il 10 gennaio 2002, della L. 31 dicembre 2001, n. 463, che ne ha prorogato l'entrata in vigore al 30 giugno 2002. In seguito, con il D.L. 20 giugno 2002, n. 122, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della L. 1° agosto 2002, n. 185, il termine di entrata in vigore è stato ulteriormente prorogato al 30 giugno 2003.

Nel frattempo, è entrata in vigore, per le regioni a statuto ordinario, la L. 21 dicembre 2001, n. 443, c.d. “legge Lunardi” che prevedeva una delega al Governo per l'emanazione, entro il 31 dicembre 2002, di un decreto legislativo atto ad introdurre nelle norme del Testo unico le modifiche necessarie per conformarlo alla legge medesima. La delega ha avuto attuazione mediante l'ema-

nazione del D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, con il quale sono state introdotte modificazioni ed integrazioni al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il Testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia con esclusione di ogni attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati e comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti.

Il Testo unico si compone di tre parti: la parte prima disciplina l'attività edilizia sotto l'aspetto normativo (definizione degli interventi edilizi; istituzione dello sportello unico per l'edilizia; introduzione del permesso di costruire in sostituzione della concessione edilizia; definizione degli interventi soggetti a denuncia di inizio attività; istituzione di un unico certificato di agibilità degli immobili sia residenziale sia ad uso diverso; vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia; disposizioni fiscali in materia di agevolazioni sulle imposte indirette); la parte seconda contiene le norme tecniche e la parte terza elenca le norme abrogate e quelle che restano in vigore.

Come disposto dall'art. 1, commi 288 e 289, della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), a decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'art. 6 del citato D.Lgs. n. 192 del 2005 (v. Libro I, Capitolo XX, § 21.3), nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

A decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

INDICE DELL'APPENDICE

5.1	I procedimenti di stima	Pag.	4
1.3.1	Formazione, attivazione e conservazione del catasto terreni	»	6
1.5	Dal N.C.E.U. al catasto dei fabbricati	»	7
1.5.1	Qualificazione, classificazione e tariffe d'estimo. Accertamento e classamento delle unità immobiliari	»	9
1.5.3	La procedura di variazione catastale su supporto informatico ..	»	11
1.10	I fabbricati rurali e il catasto	»	13
6.1	Il quadro storico-urbanistico	»	16
6.2	La legge 17 agosto 1942, n. 1150	»	18
6.6	La legge 28 gennaio 1977, n. 10	»	19
6.8	Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)	»	21