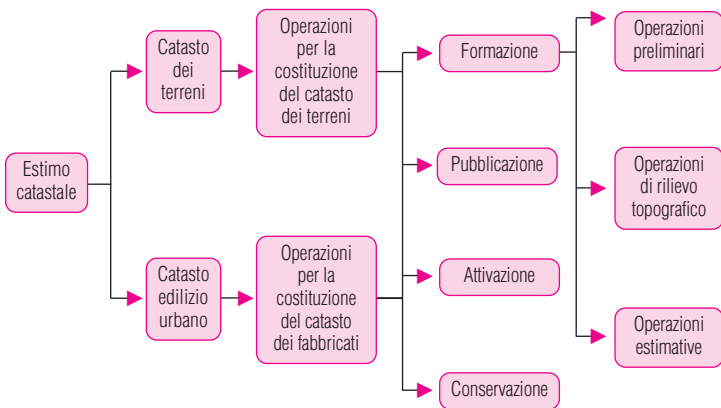


## 4. Estimo catastale

### Di cosa parleremo

Il capitolo è finalizzato, innanzi tutto, all'illustrazione del **sistema estimativo catastale italiano**, sia dei terreni sia dei fabbricati urbani, allo scopo di fornire una guida a coloro che sono chiamati a produrre elaborati di aggiornamento degli atti catastali, alcuni dei quali comportano attività di carattere estimativo; esso illustra, inoltre, i criteri estimativi alla base dell'attribuzione dei redditi dei terreni e delle rendite dei fabbricati.



## 1) Il catasto dei terreni

Il **catasto dei terreni** rappresenta l'inventario della proprietà immobiliare agricola presente su tutto il territorio nazionale.

È di tipo **geometrico** e **particellare**, basato sulla misura e la stima delle singole particelle.

La **particella** è una porzione continua di terreno, sita nello stesso Comune, avente stessa qualità e classe di coltura, appartenente allo stesso proprietario, rappresentata in un medesimo foglio di mappa.

### Breve storia del catasto dei terreni

La formazione del catasto dei terreni fu disposta con la legge 1° marzo 1886 n. 3682, denominata legge Messadaglia dal nome del senatore che più tenacemente l'ha voluta e sostenuta.

Lo scopo del catasto terreni era quello di:

- accertare le proprietà immobiliari e di tenerne evidenti le mutazioni;
- perequare l'imposta fondiaria.

Il completamento è avvenuto, per alcune parti del territorio nazionale, solo nel 1956, richiedendo pertanto un periodo di formazione di circa 70 anni.

Al momento della ideazione rappresentava uno strumento che riuniva in sé quanto di meglio era stato sperimentato fino allora sia in Italia sia all'estero in fatto di buoni catasti e ciò per il fatto che imponeva l'appoggio del rilievo a vertici trigonometrici I.G.M. di 1°, 2° e 3° ordine e, a seguito di successivo raffittamento ottenuto con triangolazione di tipo topografico ad altri punti denominati di *rete*, *sotto-rete* e di *dettaglio*.

La proiezione cartografica adottata fu quella di Cassini-Soldner, di tipo *afilattica* con deformazione perciò di distanze, angoli e superfici, ma entro limiti contenuti.

La conservazione iniziò per la maggior parte del territorio nazionale fin dal 1941.

In relazione alle suddette finalità, il catasto raccoglie due categorie principali di informazioni:

- una derivante direttamente dal territorio in quanto di **natura geometrica**, connessa alla morfologia dei luoghi;
- l'altra legata alle **caratteristiche del soggetto possessore** ed a elementi di redditività propri dello stesso territorio.

Entrambe le informazioni sono frutto di un grosso impegno umano, risultato di più tecniche di lavoro: rilievo di dati o misure del territorio, calcolo, analisi di mercato (determinazione redditività), elaborazione e catalogazione negli atti definitivi.

I dati di estimo iscritti in catasto zona e base reddituale riguardano:

- il **reddito dominicale**, inteso come quota parte del prodotto padronale al netto di ogni onere, escluso quelli fiscali, gravante quindi sulla proprietà;
- il **reddito agrario** costituito dal compenso al capitale di esercizio e al lavoro intellettuale, gravante sul conduttore dell'attività agricola (una sorta di reddito di impresa).

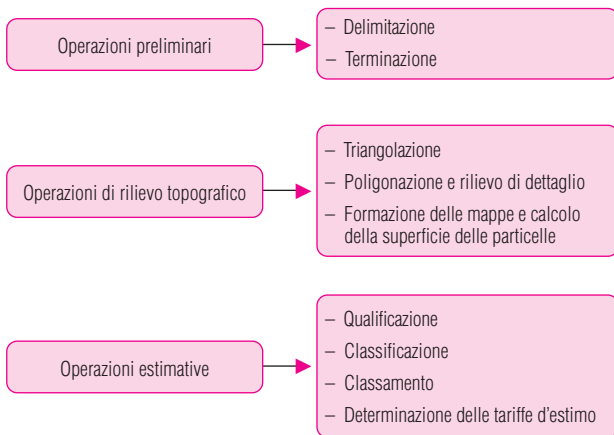
## 1.1 Operazioni per la costituzione del catasto

Le operazioni rese necessarie per la costituzione del catasto sono:

- formazione;
- pubblicazione;
- attivazione;
- conservazione.

## 1. Formazione

La **formazione** ha richiesto diverse operazioni:



Occupiamoci delle operazioni estimative il cui fine è la determinazione dei redditi per unità di superficie (*ba* o *m<sup>2</sup>*) su cui basare il prelievo fiscale.

### Qualificazione

La **qualificazione** è consistita nel distinguere i terreni di ciascun comune secondo le loro qualità, stabilendo una griglia di 30 colture, secondo le specie essenzialmente differenti, tanto per la diversa coltivazione a cui sono di solito destinati i terreni stessi, quanto per il diverso loro prodotto spontaneo.

### Classificazione

La **classificazione** è stata l'operazione di suddivisione di ogni qualità di coltura in tante classi quanti sono i gradi diversi della rispettiva **produttività**, tenuto conto delle condizioni fisiche ed eco-

nomiche influenti sulla rendita netta, e precisando, per ciascuna classe, le principali caratteristiche che valgono a distinguerla dalle altre.

## Classamento

Il **classamento** è stata l'operazione di attribuzione a ciascuna particella di una specifica qualità di coltura e di una classe.

## Determinazione delle tariffe

La **determinazione delle tariffe** è l'ultima operazione estimativa.

La **tariffa** è il **reddito imponibile unitario**, cioè per unità di superficie (*ba* o *m<sup>2</sup>*); in particolare vengono determinati, relativamente ad ogni qualità e classe di ciascun comune o zona censuaria:

- la **tariffa di reddito dominicale**, cioè la parte dominicale del reddito annuo medio ordinario, per unità di superficie (*ba* o *m<sup>2</sup>*), al momento della formazione o della revisione;
- la **tariffa di reddito agrario**, cioè la somma media annua ordinaria dell'interesse del capitale di esercizio e del compenso al lavoro direttivo, per unità di superficie (*ba* o *m<sup>2</sup>*).

Il **reddito dominicale** è dato dalla seguente espressione:

$$Rd = Plv - (Q_{agr} + Q_{fond} + Sv + Sa + St + I)$$

dove:

- Plv* = produzione lorda vendibile;
- Q<sub>agr</sub>* = quote sul capitale agrario;
- Q<sub>fond</sub>* = quote sul capitale fondiario;
- Sv* = spese varie di produzione;
- Sa* = salari;
- St* = stipendi;
- I* = interesse sul capitale di esercizio.

Il **reddito agrario**, che è attribuibile all'imprenditore agricolo, è dato da:

$$Ra = St_{LD} + I$$

dove:

$St_{LD}$  = compenso per il lavoro direttivo.

Il **reddito imponibile** si ottiene dalla somma del reddito dominicale e del reddito agrario.

Infine è stato eseguito il **calcolo dei redditi dominicali ed agrari** di ogni singola particella moltiplicando la superficie per la corrispondente tariffa di reddito dominicale ed agrario.

## 2. Pubblicazione

Dopo la formazione, è stato provveduto alla **pubblicazione** delle risultanze, al fine di porre in grado i possessori di presentare reclami e osservazioni che potevano concernere la figura della particella, la superficie, l'intestazione (soggetti, natura dei diritti e relative quote) la qualità e la classe.

## 3. Attivazione

L'**attivazione** ha, invece, riguardato la predisposizione degli atti con apporto delle correzioni in seguito all'esame dei reclami e inserimento degli aggiornamenti intervenuti tra fase di pubblicazione ed entrata in conservazione per rendere operante l'inventario.

L'inventario fu approntato, completamente a carico dello Stato, impostando i seguenti atti:

- la mappa particellare;
- la tavola censuaria;
- il registro delle partite;
- la matricola dei possessori;
- il prontuario dei numeri di mappa.

## Mappa particellare

La **mappa particellare** è il documento cartografico del catasto dei terreni esistente per tutto il territorio nazionale. È articolata in fo-

gli di mappa della grandezza di *cm* 70 × 100, con rilievo topografico sviluppato alla scala 1 : 2.000 (normalmente) ovvero in scala 1 : 4.000 nelle zone poco sviluppate e di modesto valore agricolo e 1: 1.000 nelle zone di forte sviluppo urbano o dove la proprietà terriera è molto frazionata. I fogli di mappa sono numerati progressivamente per comune e la loro perimetrazione e numerazione è facilmente riscontrabile in un ulteriore elaborato cartografico costituito dal «Quadro di unione dei fogli di mappa comunale» redatto a scala 1 : 25.000-30.000 e che reca la numerazione dei singoli fogli e rilevanti particolari topocartografici presenti sul terreno (strade, ferrovie, corsi d'acqua, denominazione delle località, agglomerati urbani, ...), nonché le denominazioni delle principali località.

### Tavola censuaria

La **tavola censuaria** rappresenta l'elenco per foglio catastale delle particelle contenute con i dati di consistenza (superficie) e di classamento (qualità e classe) ed aveva una specifica utilità ai fini statistici e di sviluppo della politica agricola territoriale.

### Registro delle partite

Il **registro delle partite** costituisce l'insieme delle pagine in cui figurano l'intestazione della ditta proprietaria, la descrizione degli immobili che possiede, i loro identificativi catastali e dati di reddito.

### Matricola dei possessori

La **matricola dei possessori** raccoglie, in ordine alfabetico, i nominativi dei possessori delle particelle di uno stesso Comune con a fianco indicato il numero del registro delle partite in cui gli immobili stesso sono allibrati. È quindi il documento per risalire dalle conoscenze dei dati anagrafici del soggetto ai dati catastali dell'immobile.

### Prontuario dei numeri di mappa

Il **prontuario dei numeri di mappa** indica, per ordine di foglio, particella ed eventuale subalterno, il numero del registro delle

partite in cui il bene corrispondente è censito. È il documento di collegamento con la mappa catastale, per risalire dalla conoscenza della posizione geografica dell'immobile (Foglio e Particella) al soggetto intestato in catasto ed alle altre informazioni sulla particella.

Attraverso la consultazione dei suddetti atti catastali era possibile risalire dalla conoscenza dei dati relativi al terreno ovvero dalla sua posizione geografica all'identità del soggetto possessore e di tutti i dati tecnici e fiscali relativi al terreno stesso e, viceversa, dall'identità del possessore ai beni da lui posseduti nell'ambito comunale.

#### **4. Conservazione**

La conservazione è l'attività di aggiornamento progressivo dell'inventario per tenere evidenti le mutazioni delle particelle concernenti la superficie, la forma, la qualità di coltura, la classe e i relativi redditi nonché dei dati relativi agli intestati, eseguita in parte dagli Uffici catastali ed in parte sulla base di elaborati prodotti dai proprietari di immobili attraverso professionisti esterni di propria fiducia.

### **1.2 L'informatizzazione degli atti catastali**

Non appena la tecnologia ha consentito di costituire degli archivi informatici, il nostro legislatore ha preso atto dell'importanza di questa nuova risorsa tecnologica per la gestione di una così vasta mole di informazioni, quali quelle contenute nei registri catastali.

L'avvio dell'acquisizione meccanografica dei dati amministrativo-censuari (dati del registro delle partite) è stato dato dalla legge 1° ottobre 1969, n. 679.

L'informatizzazione degli atti amministrativi censuari è stata completata negli anni novanta.

Nel frattempo, l'art. 10 del D.P.R. 21.10.1972, n. 650 ha previsto anche l'acquisizione informatica dei dati geometrico-particellari, cioè delle mappe catastali.

## 2) Il catasto edilizio urbano

### Breve nota storica del catasto edilizio urbano

Il **catasto edilizio urbano** rappresenta l'inventario delle unità immobiliari urbane realizzato in esecuzione del R.D. 13 aprile 1939, n.652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249, che reca il titolo: «Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano» (N.C.E.U.).

Dal gennaio 2001, gli ex uffici tecnici erariali del Ministero delle Finanze, trasformati in anni recenti negli Uffici del dipartimento del territorio, sono divenuti Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio; tale trasformazione è stata prevista nell'ambito della Riforma dell'organizzazione del Governo, di cui al decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, con cui il Ministro delle Finanze ha reso esecutive le quattro Agenzie fiscali, tra cui appunto l'Agenzia del territorio con le sue strutture periferiche.

La legge n. 1249 ha segnato una svolta decisiva sia nel sistema di accertamento degli immobili urbani sia nella determinazione del loro reddito imponibile come chiaramente si evince dai seguenti criteri fondamentali:

- l'accertamento generale degli immobili urbani è eseguito per unità immobiliare (art. 3) considerando (art. 5) **unità immobiliare** urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e atta a produrre un reddito proprio;
- per la determinazione della rendita (art. 8), le unità immobiliari di ciascun comune o porzione di comune sono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categoria e ciascuna categoria in classi;
- la **rendita catastale** (art. 9) è la rendita media ordinariamente ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie.

In definitiva, l'unità immobiliare urbana è costituita da una porzione di fabbricato, un intero fabbricato o gruppi di fabbricati ovvero da un'area suscettibile di autonomia funzionale e di redditività.

## 2.1 Operazioni per la costituzione del catasto

Anche per il catasto urbano le operazioni di formazione possono raggrupparsi nelle seguenti fasi:

- formazione;
- pubblicazione;
- attivazione;
- conservazione.

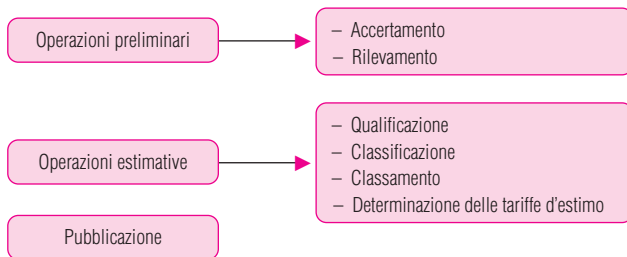
A differenza del N.C.T., il catasto urbano è stato **formato** su **dichiarazione di parte**.

Oltre alla dichiarazione, la proprietà doveva produrre una pianta planimetrica, in scala normalmente 1:200, firmata da un tecnico.

Sulla base delle suddette dichiarazioni, l'Amministrazione ha effettuato tutte le necessarie operazioni, sopralluogo e d'ufficio, per accertare le rendite. Durante le operazioni hanno formato oggetto di rilevamento anche le unità immobiliari che non siano state dichiarate dalla parte.

### 1. Formazione

La **formazione** ha richiesto diverse operazioni:



Occupiamoci delle operazioni estimative.

Preventivamente, il territorio è stato suddiviso in zone censuarie, ognuna avente caratteri ambientali e tipologici delle costruzioni uniformi.

### Qualificazione

La **qualificazione** è consistita nel distinguere le unità immobiliari di ciascun comune in categorie di immobili, ossia secondo le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare.

In base ai concetti su esposti, ai fini dell'inquadramento di tutti gli immobili urbani nel territorio nazionale, l'Amministrazione del Catasto ha predisposto un quadro generale delle categorie che viene riassunto nello schema seguente.

Esso suddivide gli immobili urbani in *cinque gruppi di categorie*, distinti dalle prime cinque lettere dell'alfabeto.

Nell'ambito di ciascun gruppo, le singole categorie sono distinte da una sigla – costituita dalla lettera del gruppo e da un numero – e dalla rispettiva denominazione.

I primi tre gruppi, costituiscono un primo raggruppamento e comprendono gli immobili a destinazione ordinaria e precisamente, il gruppo A quelli adibiti ad abitazioni in genere (salvo gli uffici), il gruppo B quelli adibiti ad uso collettivo, il gruppo C quelli adibiti a negozi, botteghe, laboratori e simili.

Gli ultimi due gruppi, secondo raggruppamento, comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, cioè quelli per i quali la legge prescrive che la rendita catastale venga determinata con stima diretta.

## I) - Immobili a destinazione ordinaria

### Gruppo A

- A/1 – Abitazione di tipo signorile
- A/2 – Abitazione di tipo civile
- A/3 – Abitazione di tipo economico
- A/4 – Abitazione di tipo popolare
- A/5 – Abitazione di tipo ultrapopolare
- A/6 – Abitazione di tipo rurale
- A/7 – Abitazioni in villini
- A/8 – Abitazioni in ville
- A/9 – Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 – Uffici e studi privati
- A/11 – Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

### Gruppo B

- B/1 – Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
- B/2 – Case di cure ed ospedali
- B/3 – Prigioni e riformatori
- B/4 – Uffici pubblici
- B/5 – Scuole, laboratori scientifici
- B/6 – Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 – Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 – Magazzini sotterranei per deposito derrate

### Gruppo C

- C/1 – Negozi e botteghe
- C/2 – Magazzini e locali di deposito
- C/3 – Laboratori per arti e mestieri
- C/4 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)

- C/5 – Stabilimenti balneari e di acque curativi
- C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- C/7 – Tettoie chiuse ed aperte

## **II) - Immobili a destinazione speciale o particolare**

### **Immobili a destinazione speciale**

#### *Gruppo D*

- D/1 – Opifici
- D/2 – Alberghi e pensioni
- D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili
- D/4 – Case di cura ed ospedali
- D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro)
- D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 – Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio

### **Immobili a destinazione particolare**

#### *Gruppo E*

- E/1 – Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
- E/2 – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E/5 – Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 – Fari, semafori, torri per rendere l'uso pubblico l'orologio comunale

- E/7 – Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
  - E/8 – Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
  - E/9 – Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.
- 

### Recenti modifiche

Di recente è stato istituito il **gruppo F**, che comprende edifici che non sono unità immobiliari urbane, in quanto senza rendita; le categorie appartenenti a questo gruppo sono:

- F/1 – Area urbana
- F/2 – Unità collabenti
- F/3 – Unità in corso di costruzione
- F/4 – Unità in corso di definizione
- F/5 – Lastrici solari

Sui gruppi *A*, *B* e *D* sono state attuate le seguenti modifiche:

- sono state soppresse le classi *A/5* e *A/6* e sono state inseriti gli edifici corrispondenti alla categoria *A/4* con classe più bassa;
- è stata soppressa la classe *B/8* e sono stati inseriti gli edifici corrispondenti nel gruppo *C*;
- sono state istituite le classi:
  - D/10 - Residence
  - D/11 - Scuole private
  - D/12 - Posti barca

### Classificazione

Successivamente, in ogni zona censuaria, è stata eseguita l'operazione di **classificazione** utilizzando i dati rilevati sul territorio simultaneamente alla esecuzione dell'operazione di qualificazione.

La classificazione è consistita nel suddividere ogni categoria in tante classi di immobili quanti erano i gradi notevolmente diversi delle rispettive **redditività**.

Ciascuna classe raggruppa le unità immobiliari aventi, in linea principale, analoghe condizioni estrinseche e, in linea secondaria, analoghe condizioni intrinseche.

La classe cioè deriva dall'ulteriore individuazione delle restanti qualità intrinseche e, maggiormente, dalla individuazione delle condizioni estrinseche, che esercitano influenza sulla rendita.

## Fattori estrinseci

---

- prossimità e collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici;
- salubrità della zona in cui sorgono le unità immobiliari della categoria;
- esistenza ed efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e pulizia delle strade, dei trasporti collettivi, di luce, di acqua potabile, di gas;
- rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali per l'esercizio di professioni o del commercio, od anche a particolare preferenza di taluni ceti della popolazione;
- rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità nel mercato locale;
- solvibilità dei locatari, in rapporto al ceto cui appartenevano.

## Fattori intrinseci

---

- esposizione prevalente;
- grado di finimento e lo stato di conservazione;
- caratteristiche igieniche ed estetiche;
- importanza e sviluppo dei servizi interni;
- dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali;
- consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità sono destinate;
- costo dei materiali da costruzione impiegati;
- altezza dei solai;
- prescrizioni delle autorità e alle abitudini locali in merito alla manutenzione;
- esistenza dei servizi comuni.

Non è stata effettuata la classificazione per le categorie di fabbricati dei gruppi «D» ed «E».

## Classamento

Il **classamento** è stata l'operazione di attribuzione a ciascuna unità immobiliare di una specifica qualità di coltura e di una classe di redditività e quindi della relativa tariffa.

## Determinazione delle tariffe

La **determinazione delle tariffe** è consistita nelle operazioni di calcolo delle rendite per ciascuna qualità di coltura e classe individuata in ogni zona censuaria, rapportate all'unità di superficie.

La **rendita** di una unità immobiliare urbana è data dal prodotto tra la consistenza e la tariffa d'estimo; quindi, la rendita al **valore catastale** si ottiene attraverso opportuni coefficienti.

La **tariffa** d'estimo per gli immobili dei gruppi *A*, *B* e *C*, si attribuisce sulla base della stima del **reddito imponibile catastale** dato da:

$$RI = RL - (Q + Sa + Sf + I)$$

dove:

*Q* = quote di reintegrazione e di manutenzione;

*Sa* = spese di assicurazione,

*Sf* = sfitti;

*I* = inesigibilità.

Ovviamente, la stima del reddito imponibile catastale può essere effettuata con procedimento di capitalizzazione del beneficio fondiario, qualora nella zona manchi un mercato locativo attendibile. Si applica la nota formula di capitalizzazione di annualità illimitata:

$$RI = \frac{Bf}{r}$$

in cui *r* = saggio d'interesse sul capitale fondiario.

Per i gruppi *D* ed *E* la tariffa si determina ricorrendo ad un procedimento di **stima diretta**.

Infine, è stato eseguito il **calcolo delle rendite** delle singole unità immobiliari urbane, moltiplicando la consistenza per la corrispondente tariffa. La misura della consistenza si ottiene:

- per il gruppo *A* facendo riferimento al **vano utile**, ossia al vano che, nell'uso ordinario dell'unità immobiliare, ha destinazione principale;
- per il gruppo *B* facendo riferimento al **metro cubo**;
- per il gruppo *C* facendo riferimento al **metro quadro**.

Infine, è stato eseguito il **calcolo delle rendite** delle singole unità immobiliari, moltiplicando la consistenza per la corrispondente tariffa.

## 2. Pubblicazione

Dopo la formazione, si è provveduto alla **pubblicazione** delle risultanze, al fine di porre in grado i possessori di presentare reclami e osservazioni che potevano concernere la figura della unità immobiliare, la consistenza, l'intestazione (soggetti, natura dei diritti e relative quote), la qualità e la classe e quindi la rendita.

## 3. Attivazione

L'**attivazione** ha invece riguardato la predisposizione degli atti con apporto delle correzioni in seguito all'esame dei reclami e inserimento degli aggiornamenti intervenuti tra fase di pubblicazione ed entrata in conservazione per rendere operante l'inventario.

## 4. Conservazione

La conservazione è l'attività di aggiornamento progressivo dell'inventario per evidenziare le mutazioni delle unità immobiliari concernenti la superficie, la forma, la categoria, la classe e relative rendite nonché dei dati concernenti gli intestati.

Oltre ai suddetti atti ufficiali è disponibile il disegno in pianta di tutte le porzioni di piano di cui si compone l'unità (scheda planimetrica dell'unità immobiliare urbana), disegnata su carta traslucida, millimetrata verde, (mod. A o B). La planimetria, atto privato previsto dalla norma, è a disposizione esclusiva del proprietario dell'immobile che esso identifica ed è rilasciabile come copia autentica.

## 2.2 L'informatizzazione degli atti catastali

Gli atti nel nuovo catasto edilizio urbano sono stati informatizzati a partire dal 1986. L'informatizzazione è stata completata per quanto concerne gli atti censuari nel 1991.

È stata invece avviata a partire dall'anno 1996, ed è tuttora in via di completamento per alcune province, l'informatizzazione (*rasterizzazione*) delle planimetrie delle unità immobiliari urbane, al duplice scopo di determinarne la superficie delle stesse unità e di rendere gestibile la consultazione delle loro immagini a mezzo del sistema informativo, quindi anche in via telematica.

Le innovazioni, per quanto concerne il catasto edilizio urbano, oltre a prevedere procedure informatiche (DOCFA da **DOC**umento **FA**bbricati), da presentare su supporto magnetico (floppy-disk), per le dichiarazioni di nuove costruzioni e le denunce di variazione di unità immobiliari già accatastate, impongono l'integrazione degli elaborati con notizie tecnico-estimative da parte del tecnico redattore.

Per quanto concerne i criteri di classamento, un valido aiuto è fornito dalla funzionalità classamento automatico della procedura Docfa che già oggi, di norma, fornisce delle rendite sufficientemente coerenti e che con la progressiva sperimentazione e affinamento dei parametri e/o dell'algoritmo, diventerà, probabilmente, totalmente affidabile.

Il pacchetto applicativo Docfa è gratuitamente fornito dall'Amministrazione finanziaria alle categorie professionali abilitate, a norma di legge, alla predisposizione degli atti di aggiornamento del catasto dei fabbricati.

A partire dal 1° gennaio 1997, la procedura Docfa è diventata obbligatoriamente operante su tutto il territorio nazionale.