



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

(FAC-SIMILE)
MOD. 1N (interno)
C.E.U.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

– AVVERTENZE GENERALI

ESTRATTO DELLA LEGGE 11 AGOSTO 1939,
N. 1249. MODIFICATA CON DECRETO LEGISLATIVO
8 APRILE 1948 N. 514.

Art. 1 - È disposta in tutta la Repubblica l'esecuzione a cura dello Stato, dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico allo scopo di:

- 1) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita.
- 2) costituire un Catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denominano nuovo catasto edilizio urbano.

Art. 2 - Alle operazioni di cui al precedente art. 1 provvede l'Amministrazione del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali secondo le disposizioni degli articoli seguenti.

Art. 3 - L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare, in base a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questo è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le società estere, da chi le rappresenta nella Repubblica.

Per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel precedente comma anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del presente articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

Art. 4 - Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo.

Art. 5 - Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile a produrre un reddito proprio.

Art. 6
(Omissis).

La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita.

Non sono soggetti a dichiarazione

- a) i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni
- b) i fabbricati costituenti le fortificazioni e le loro dipendenze.

- c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- d) i cimiteri con le loro dipendenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929.

Art. 7 - Oltre alla dichiarazione di cui ai precedenti articoli 3 e 6, le persone ed enti di cui all'art. 3, devono presentare (omissis) una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1:200 dalla quale si rilevi anche la ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private. (Omissis).
Detta planimetria è esente da tassa di bollo.

Art. 28 - I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare. Debbono del pari essere dichiarati, entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta. La dichiarazione deve essere compilata per ciascuna unità immobiliare su apposita scheda fornita dall'Amministrazione dello Stato e deve essere corredata da una planimetria disegnata su modello fornito dalla stessa Amministrazione, in conformità delle norme di cui all'art. 7. (Omissis)

Art. 31 - Per le operazioni di formazione e di conservazione del nuovo catasto edilizio urbano i funzionari degli Uffici tecnici erariali, e i componenti le Commissioni censuarie, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso scritto di almeno sette giorni. (Omissis)

ESTRATTO DELL'ART. 4 DELLA LEGGE 17 FEBBRAIO 1985, N. 17 DI CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE 19 DICEMBRE 1984, N. 853

21 - Ai fini della iscrizione in catasto edilizio urbano delle unità immobiliari di nuova costruzione la scheda per la dichiarazione di cui all'art. 56 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, deve essere redatta conformemente al modello approvato con decreto del Ministro delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale e deve contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, essa deve essere sottoscritta anche dal tecnico che ha firmato l'allegata planimetria ai sensi dell'articolo 57 dello stesso decreto.

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA
SCHEDA MOD 1N

1) La scheda Mod. 1N che si articola in parte I e II, vale per la denuncia delle unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie

- A) Abitazioni di qualsiasi tipo (signorile, civile, economico, popolare, ultrappopolare, rurale), villini, ville, castelli, palazzi, uffici privati, studi privati

B) Collegi, convitti, caserme, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e simili, ospedali e case di cura; prigioni e riformatori; uffici pubblici, municipi, ecc.; scuole e laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie e accademie, cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico

C) Negozi, botteghe, magazzini, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri; locali e fabbricati per C.R.A.L. ed esercizi sportivi, palestre e sale di ginnastica; stabilimenti termali e di acque curative, autorimesse, rimesse, scuderie; chioschi, edicole e simili, tettoie chiuse o aperte non ad uso pubblico.

2) I fabbricati (e le parti nettamente distinte e autonome di fabbricati) destinati a uffici, teatri, cinematografi e alberghi, devono essere denunciati a mezzo di scheda Mod. 2 (catasto edilizio urbano) su carta gialla.

Con la stessa scheda gialla devono essere denunciati i fabbricati (e le parti nettamente distinte ed autonome di fabbricati) costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale e commerciale e tali da non essere suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni.

3) Ogni scheda (parte I e II) serve per la dichiarazione di una sola unità immobiliare. È consentito, per la dichiarazione di interi fabbricati, compilare una sola parte I e tante parti II per quante sono le unità immobiliari che compongono il fabbricato.

4) Per unità immobiliari urbane deve intendersi ogni porzione di immobile urbano la quale al momento della dichiarazione:

- produca un proprio reddito separato; ovvero
- abbia una utilità indipendente e perciò sia capace di produrre un reddito proprio nettamente distinguibile da un maggiore complesso. Costituisce quindi una unità immobiliare ogni locale o insieme di locali che disponga di ingresso indipendente da strada, cortile, pianerottolo, terrazza ecc. e sia destinato ad uso proprio ed autonomo fra quelli elencati al punto 1.

5) Si considerano come facenti parte dell'unità immobiliare - e quindi sono da denunciare con la stessa dichiarazione che si presenta per l'unità immobiliare - tutti i suoi accessori e le sue dipendenze (locali o suoli ed aree libere) purché

- formino parte integrante della stessa unità immobiliare denunciata; ovvero
- ne costituiscano complemento indispensabile ed anche solo efficiente; ovvero
- concorrano - comunque - a determinarne l'uso e la rendita

Tali sono:

- a) fra gli accessori, i ripostigli, i sopralci, le latrine, i bagni, gli ingressi, i luoghi per il bucato, le cantine, le soffitte, i magazzini, i granai, le legnaie, le stalle, ecc.
- b) fra le dipendenze, le terrazze usufruibili, i cortili, le aie, le cisterne, le serre, i chioschi, i giardini, i terreni destinati a giuochi o ad esercizi sportivi ecc.

6) Devono denunciarsi a parte con distinte schede

- le botteghe ed i negozi, ancorché comunicanti con appartamenti per abitazione e sempre che

- gli appartamenti stessi siano forniti di ingresso indipendente;
- le scuderie, le rimesse e le autorimesse con accesso diretto da strada, da androne, cortile o giardino;
- le abitazioni dei portieri;
- ed, in genere, le porzioni di fabbricati e gli altri immobili, i quali - anche se materialmente collegati ad altre unità immobiliari - producono in atto un reddito separato autonomo, o sono capaci di produrlo senza che sia necessaria opera alcuna atta a mutare lo stato di fatto materiale.

AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE

MOD. 1N - Parte I
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO
URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

QUADRO A - UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Riportare esattamente come indicata nella targa toponomastica la denominazione di vie, piazze, ecc. ove sono presenti sia accessi comuni al fabbricato, tanto principali che di servizio, sia accessi indipendenti delle singole unità immobiliari, precisando per ogni via, piazza, ecc. i relativi numeri civici.

QUADRO B - RIFERIMENTI CATASTALI DEL FABBRICATO

Qualora i riferimenti di catasto terreni e catasto edilizio urbano coincidano, andranno indicati solo nello spazio riservato a quest'ultimo.

QUADRI C e C/BIS - DITTA DA ISCRIVERE IN C.E.U.

La ditta da iscriverne nel catasto edilizio urbano deve comprendere tutte le persone, società o enti, che al momento della dichiarazione posseggono l'unità immobiliare, sia per titolo di proprietà o condominio sia per diritto reale di godimento. Quando il proprietario dell'area, sulla quale sorge il fabbricato che costituisce o di cui fa parte l'unità immobiliare dichiarata, è diverso dal proprietario della costruzione, nella indicazione della ditta da iscriverne nel catasto edilizio urbano si anteporrà la persona o le persone che hanno il possesso della costruzione aggiungendo le parole - per il fabbricato -. Ad esse si farà seguire l'indicazione del proprietario del terreno con l'aggiunta delle parole - per l'area -. I quadri C e C/BIS del Mod 1N parte I, vanno compilati solo nel caso in cui tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato oggetto di dichiarazione, siano da intestare alla stessa ditta catastale. Pertanto, nel caso in cui anche una sola unità immobiliare del fabbricato che si dichiara, vada iscritta ad una diversa ditta catastale, si dovrà compilare il quadro C o C/BIS di tutte le schede Mod 1N parte II - DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE - relative alle unità immobiliari costituenti il fabbricato. Di ciascuno dei proprietari e dei titolari di altri diritti, deve indicarsi il codice fiscale, il cognome, il nome, il sesso, nonché la quota di proprietà, di uso o di utilità. L'intestazione catastale deve farsi, secondo i casi, o: in linea principale al proprietario che è in possesso dell'unità immobiliare e ne ha il godimento diretto o indiretto, ed in linea secondaria usufruttuaria parziale, oppure: in linea principale al livellario o possessore dell'utile dominio, ed in linea secondaria al possessore del dominio diretto; oppure, in linea principale all'usufruttuario od usuario totale, ed in linea secondaria al proprietario.

QUADRO D - RIFERIMENTI TEMPORALI

Riportare l'anno di costruzione. Qualora il fabbricato sia di remota edificazione è consentito indicarne l'epoca presunta. Se il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione riportare anche l'anno della loro effettuazione. Per ristrutturazione si intende l'effettuazione di lavori di particolare rilevanza che interessano il fabbricato nel suo insieme quali la redistribuzione

degli spazi interni (spazi comuni, numero e dimensione delle unità immobiliari).

QUADRO E - ELEMENTI DESCRITTIVI DEL FABBRICATO

Si intende isolato il fabbricato che non ha alcun contatto con i fabbricati limitrofi. Si intende contiguo il fabbricato in linea con altri fabbricati, adiacenti per contatto di almeno un lato, ma con diverse dimensioni, caratteristiche architettoniche e costruttive. Si intende a schiera il fabbricato affiancato ad altri, avanti tutti le stesse caratteristiche rispetto alle dimensioni, all'architettura e al tipo di costruzione, e costituito prevalentemente da una sola unità abitativa. Si intende complesso immobiliare l'insieme di più fabbricati (separati tra loro da spazi vuoti); ciascuno di questi può anche differenziarsi per tipo, dimensione, ecc. ma il loro insieme costituisce un'opera unitaria, con spazi, o servizi, o accessi di uso comune a tutti i fabbricati del complesso. La definizione di complesso immobiliare qui adottata non si estende a quartieri o a sistemi residenziali di vaste dimensioni, anche se caratterizzati da progettazione organicamente unitaria. In quest'ultimo caso le unità di rilevazione da prendere in considerazione al loro interno restano i singoli fabbricati, o gli eventuali complessi immobiliari ivi presenti. Per essere considerato presente, il cortile interno deve rispondere alle due seguenti condizioni: a) deve essere interamente delimitato dai lati del fabbricato, b) deve essere sufficientemente ampio da consentire che gli alloggi vi si affaccino. Nel numero dei piani fuori terra va compreso il piano terra, anche se adibito a pilofy, e, se presente, l'ammezzato. Nel numero dei piani entroterra va compreso, se presente, il seminterrato.

QUADRO F - DESTINAZIONE DEGLI SPAZI AD USO COMUNE

Barrare i riquadri relativi al fabbricato o al complesso immobiliare a seconda che gli spazi elencati ai punti F/1 e F/2 siano al servizio esclusivo del fabbricato oggetto della dichiarazione, ovvero siano a servizio comune del complesso immobiliare di cui eventualmente fa parte il fabbricato oggetto della dichiarazione.

QUADRO G - POSIZIONE DEL FABBRICATO

Per facciata principale si intende quella alla cui base è posto l'ingresso corrispondente all'accesso principale. A partire dalla facciata principale, le altre facciate verranno numerate progressivamente, seguendo come criterio convenzionale quello della rotazione antioraria.

QUADRO H - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Il terrazzo deve essere inteso come praticabile, quando è accessibile tramite scala, è pavimentato ed è fornito di parapetti, se invece il terrazzo è una semplice superficie piana priva dei requisiti suddetti, va definito non praticabile.

QUADRO I - DOTAZIONE DI IMPIANTI

Barrare i riquadri relativi al fabbricato o al complesso immobiliare a seconda che gli impianti elencati siano a servizio esclusivo del fabbricato oggetto della dichiarazione, ovvero siano a servizio comune del complesso immobiliare di cui eventualmente fa parte il fabbricato oggetto della dichiarazione. Distinte informazioni per il fabbricato o il complesso immobiliare di cui il fabbricato eventualmente fa parte, sono state richieste solo relativamente a quegli impianti la cui realizzazione a servizio di un singolo fabbricato o di un complesso immobiliare costituito da più edifici può avere rilevanza ai fini della funzionalità e/o della economicità del servizio.

QUADRO L - CARATTERISTICHE DI FINITURA DELLE PARTI ESTERNE DEL FABBRICATO

Per le finiture esterne e per i serramenti (chiusure esterne delle parti comuni) del fabbricato si richiede una valutazione sintetica del tipo di materiale prevalentemente impiegato. I materiali impiegati possono essere infatti diversi per una stessa facciata. Si chiede pertanto di indicare il tipo di materiale che - per la sua frequenza di impiego, ma anche per le sue caratteristiche qualitative - contribuisce a qualificare i livelli delle finiture del fabbricato. È comunque consentito di barrare più caselle qualora ciò sia ritenuto necessario ai fini di una migliore individuazione del livello di finitura stesso. Analogamente qualora le facciate diverse dalla principale abbiano finiture differenti le une dalle altre, barrare più caselle.

QUADRO M - CARATTERISTICHE DI FINITURA DELLE PARTI INTERNE COMUNI

Valgono le stesse avvertenze riportate per la compilazione del QUADRO L.

QUADRO N - RECINZIONI

Qualora la recinzione sia realizzata con differenti qualità o tipi di materiali, barrare le caselle interessate.

QUADRO O - ESENZIONI FISCALI E VINCOLI

Esenzioni dall'I.L.O.R. In base alla Legge 1034/70 e alla Legge 641/72, i fabbricati non di lusso completati in ogni loro parte entro il 31 dicembre 1975 sono stati esentati dal pagamento dell'I.L.O.R. (imposta locale sui redditi) per venticinque anni. Tale termine è stato successivamente prorogato fino al 31 dicembre 1978 e, una seconda volta, fino al 31 dicembre 1979. Le abitazioni economiche e popolari costruite ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modificazioni (cioè le abitazioni costruite in regime di edilizia sovvenzionata) godono ancora dell'esenzione per venticinque anni, se realizzate su aree date in concessione; per quindici anni, se realizzate su aree date in proprietà. Vincoli storici, monumentali. La Legge 1089/39 ha introdotto l'esercizio di questo tipo di vincoli, volto alla tutela del patrimonio immobiliare di particolare valore artistico o storico. Il vincolo può riguardare sia l'intero fabbricato sia porzioni di esso. Per questo si chiede di specificare la natura del vincolo.

MOD 1N - Parte II

DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE URBANA A DESTINAZIONE ORDINARIA

QUADRO a - IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

In corrispondenza della voce destinazione deve essere indicata la categoria - tra quelle elencate al punto 1 delle istruzioni per la compilazione della scheda Mod 1N - sotto le lettere A, B e C - che corrisponde alle caratteristiche costruttive della unità immobiliare dichiarata ed all'uso ordinario di essa.

Qualora il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di dichiarazione abbia lo stesso numero di piani per tutte le facciate, occorrerà indicare come livello di piano afferente all'unità che si dichiara, quello relativo alla quota del piano terreno. Qualora viceversa il fabbricato abbia differente numero di piani per le varie facciate occorre indicare, per la unità immobiliare oggetto di denuncia, tanto il livello di piano riferito alla quota ove è ubicato l'accesso comune del fabbricato e che ne determina il riferimento toponomastico, quanto il livello di piano relativo all'affaccio prevalente della unità immobiliare stessa. Si intende affaccio prevalente quello su cui si apre il maggior numero di vani principali. Andranno indicati anche piano terra, piano 1°, 2°, ecc. i piani sopra il livello dell'accesso principale

comprendendo nella numerazione anche gli ammezzati ed i piani rialzati; 1° piano sottostrada, 2° piano sottostrada, ecc. per i piani al di sotto del livello dell'accesso principale, ma non interrati; seminterrato sotterraneo, se parzialmente o totalmente interrati.

QUADRO b - RIFERIMENTI CATASTALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Riportare i dati di catasto edilizio urbano attribuiti alla unità immobiliare oggetto di dichiarazione.

QUADRI c e c/bis - DITTA DA ISCRIVERE NEL C.E.U.

Tali quadri vanno compilati nel caso in cui, oggetto della dichiarazione sia una unità immobiliare urbana facente parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari da non iscrivere tutte ad una stessa ditta catastale. Pertanto la compilazione di detti quadri c e c/bis esclude la compilazione del corrispondente quadro C e C/BIS della parte I del Mod 1N.

QUADRO d - RIFERIMENTI TEMPORALI

Riportare l'anno di costruzione dell'unità immobiliare. Qualora l'unità che si dichiara sia stata realizzata in data diversa da quella del fabbricato di cui fa parte (ad es: sopraelevazioni, ecc.), riportare tale data. Qualora l'unità immobiliare sia

stata oggetto di lavori di ristrutturazione riportare anche l'anno della loro effettuazione.

Per ristrutturazione si intende l'effettuazione di lavori di particolare rilevanza che interessano l'unità immobiliare nel suo insieme. I tipi di lavori che definiscono la ristrutturazione sono

- redistribuzione degli spazi interni (numero, dimensione dei vani, realizzazione di servizi igienici).
- installazione di impianti primari (acqua, elettricità, riscaldamenti, ascensori, ecc)

QUADRO e - DATI METRICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Nella dichiarazione della consistenza delle unità immobiliari, devono comprendersi - oltre ai vani e locali principali - anche tutti i locali e le aree annesse ed inservienti di cui al punto 5 delle istruzioni.

La consistenza delle unità immobiliari va dichiarata con i tre seguenti differenti sistemi:
gruppo A - vani e metri quadrati di superficie utile.

gruppo B - volume

gruppo C - metri quadrati di superficie utile.

Si intende superficie utile quella misurata al netto dei muri perimetrali e delle tramezzature interne.

QUADRO f - DOTAZIONI TECNOLOGICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'impianto deve essere stabile: se, ad esempio, il riscaldamento è assicurato da stufe, contrassegnare la risposta NO.

Qualora l'unità immobiliare oggetto di dichiarazione sia sprovvista di uno o più impianti fra quelli elencati occorre barrare le corrispondenti caselle NO tanto della colonna relativa al tipo di impianto autonomo, quanto di quella relativa al tipo di impianto centralizzato.

QUADRO g - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Nella compilazione del quadro occorre far riferimento al tipo prevalente di tramezzatura, pavimentazione, rivestimento, finitura e infissi, indicando il tipo di materiale che, per la sua frequenza, ma anche per le sue caratteristiche qualitative, contribuisce a qualificare il livello della unità immobiliare.

È comunque consentito di barrare più caselle, qualora ciò sia ritenuto necessario ai fini di una migliore caratterizzazione della unità immobiliare stessa.

QUADRO h - AFFACCI O VEDUTE PARTICOLARI

Le notizie relative al quadro h vengono richieste solamente al Modello 1N parte II, relativo alle caratteristiche dell'unità immobiliare, in quanto gli affacci e le vedute possono ovviamente variare in funzione del livello di piano.

QUADRO i - ESENZIONI FISCALI E VINCOLI

Valgono le stesse istruzioni riportate per il quadro O del modello 1N parte I.