

/ Storia dell'urbanistica

Catasto

di [Marco Cadinu](#)

SOMMARIO: 1. [Definizione-Etimologia](#) – 2. [Generalità](#) – 3. [Derivazione e processo formativo](#) – [Bibliografia](#)

1. DEFINIZIONE-ETIMOLOGIA

Dal greco bizantino *catástichon*, riga per riga, si declina nel corso del Medioevo in numerose varianti (*chatasticum*, *cadastro*, *catastro*), a indicare modi di catalogazione dei beni che spesso includono dati personali o relativi a proprietà diverse, quali bestiame e attrezzature, a tipologia di attività o ad assetti familiari. È una raccolta ordinata dei dati relativi ai beni appartenenti ai cittadini, principalmente di carattere immobiliare, alla loro descrizione e stima, con la finalità di determinarne l'entità della tassazione.

2. GENERALITÀ

La compilazione di un catasto, storicamente affidato a processi di carattere tecnico o notarile, viene promossa da Comuni, Stati e da importanti istituzioni private o religiose, interessate a censire i propri beni mediante strumenti detti anche apprezzati, platee, cabrei.

I catasti di tipo descrittivo registrano beni quali case e terreni, attraverso processi verbali più o meno articolati, mirati a definire la collocazione del bene, l'andamento dei suoi confini, i proprietari limitrofi e la condizione di vincolo o comproprietà di muri e recinzioni, la qualità delle colture, la superficie secondo la corrente unità di misura, il numero dei piani o la consistenza materiale dell'edificio. I dati sono ordinati in registri, nei catasti moderni detti sommarioni o brogliardi.

I catasti di tipo geometrico registrano il bene a seguito di un processo di rilievo e rappresentazione grafica, di norma riferito a punti notevoli della città o del territorio e, dall'età moderna, a una rete trigonometrica di punti fissi. Il disegno del bene, in antico realizzato mediante strumenti di campagna derivati dalla tavoletta pretoriana, raggiunge notevoli livelli di precisione in occasione delle campagne napoleoniche di rilievo catastale, sebbene la corretta rappresentazione di planimetrie urbane con la distinzione delle particelle associate ai singoli proprietari sia testimoniata anche nel Medioevo. I catasti si definiscono particellari se indicano ogni singola particella, intesa come "porzione continua di terreno o di fabbricato, che sia situata in un

medesimo comune, appartenga allo stesso possessore e sia della medesima qualità o classe o abbia la stessa destinazione”; probatori se forniscono la prova giuridica della proprietà; non probatori se non forniscono la prova giuridica della proprietà.

Per estensione catasto indica l’ufficio pubblico ove sono conservati e aggiornati i documenti catastali.

3. DERIVAZIONE E PROCESSO FORMATIVO

Si ritiene che la registrazione catastale dei beni sia stata utilizzata presso tutte le grandi civiltà antiche, con modi differenti diretti al calcolo delle quote di tassazione, delle rendite di produzione o degli affitti, e che tale pratica abbia avuto inizio in area mesopotamica e anatolica.

Gli egizi, secondo la testimonianza di Erodoto, disegnavano la forma degli appoderamenti e la ritracciavano sui terreni dopo le periodiche inondazioni del Nilo.

I romani, invece, catalogavano le proprietà fondiarie anche mediante tavole capaci di riprodurre con precisione i reticoli di appoderamento, strade e canali, esito di una *centuriatio*. Alle centinaia di centuriazioni ([centuriazione](#)) corrispondevano estese assegnazioni di lotti ai coloni o ai reduci, pianificate grazie a un processo di rilievo, accatastamento e disegno; i frammenti marmorei rinvenuti a Orange in Provenza, databili al I secolo a.C., riguardano una centuriazione disegnata in scala 1:6000 con note sugli assegnatari, le superfici dei lotti e le relative condizioni di tassazione o esenzione fiscale. I misuratori, detti *agrimensores*, costituivano un corpo specializzato e dotato di procedure e strumenti specifici; la loro scienza si tramandò all’Alto Medioevo e giunge a noi tramite i codici noti come *Gromatici veteres*, risalenti al IX secolo. Un grande archivio centrale, il Tabularium di Roma, conservava copie di tutte le rappresentazioni catastali dell’impero anche con la finalità di comprovare il titolo giuridico di possesso o di concessione in caso di contenzioso.

È dal Medioevo, però, che giungono gli esempi più chiari e numerosi, dai quali deriva direttamente l’istituto moderno e contemporaneo del catasto. Antesignano dei catasti descrittivi europei, il *Domesday Book* fu completato nel 1086 a seguito di un meticoloso censimento promosso da Guglielmo I il Conquistatore. I possedimenti del regno furono oggetto di ispezione e furono censite tutte le proprietà terriere e immobiliari, i manufatti, gli apparati produttivi e il bestiame. Le terre furono distinte secondo classi di appartenenza (arabili, pascoli, boschi, ambiti fluviali, peschiere) e collegate alle loro attrezzature, quali aratri, buoi, contadini, mulini. Con l’esclusione di alcune città, fra le quali Londra, e di alcuni ambiti sotto particolari regimi di governo, come la Contea di Durham dove i diritti di tassazione spettavano esclusivamente al suo vescovo, il *Domesday Book* restituisce una monumentale immagine economica e fiscale dell’Inghilterra del tempo;

l'ordinata e capillare catalogazione permise una scrupolosa tassazione, il controllo degli obblighi militari dei cittadini e la verifica dei diritti dei mercati operanti nel territorio.

In Italia l'**estimo** dei beni dei cittadini di Pisa, decretato dagli Statuti del 1162, censisce immobili e rendite con il fine di determinare la tassa secondo criteri proporzionali, superando i più generici strumenti basati sul conteggio dei fuochi. L'estimo, rinnovato negli anni, si estende al contado e a coloro che abitano in città pur non essendo cittadini, agli uomini e alle donne; una commissione composta da cinque membri per ciascuna porta della città raccoglie le loro dichiarazioni giurate. Altri analoghi strumenti di registrazione catastale sono attivati in quegli anni in numerosi Comuni italiani, come a Siena nel 1168-1175, a Lucca nel 1182, a Firenze nel 1202, a Vercelli nel 1207, a Volterra nel 1217.

I censimenti immobiliari possono avere, fin dal Medioevo, anche finalità parziali. Nel 1262 il Comune di Vicenza redige il *Regestum possessionum comunis* con il fine di documentare tutti i beni immobiliari appartenuti alla famiglia da Romano e la loro acquisizione al demanio comunale. Il catasto di Orvieto del 1292 censisce e stima sotto il nome dei capifamiglia tutti i beni immobiliari urbani e rurali.

In altre occasioni, specie all'atto di fondazione di una nuova città, di una colonia o di un nuovo quartiere, il disegno progettuale del nuovo territorio urbanizzato costituisce la base di un catasto, talvolta dai primi caratteri geometrici e descrittivi: a Bologna, nella seconda metà del XIII secolo, tre lottizzazioni attuate dal monastero di San Procolo prevedono circa 500 casamenti, mentre ad Assisi nel 1316 si amplia l'abitato con 754 casalini. Nel 1306 Siena promuove la fondazione di Talamone, e la planimetria della città, conservata presso il locale Archivio di Stato, associa ai nomi degli assegnatari le diverse unità immobiliari. Nel 1396 la colonia adriatica di Ragusa veniva disegnata in una carta detta *Chatasticum* che riproduce i lotti dell'abitato da un originale del 1336. Il disegno, che riporta i dati di ciascuna particella o decena, è redatto al fine di tassare i singoli proprietari in ragione della superficie, con incrementi assegnati ai possessori dei lotti prospicienti il mare.

Anche a seguito di importanti eventi militari venivano compiute meticolose registrazioni dei patrimoni immobiliari. La conquista aragonese della città di Cagliari porta nel 1327 al censimento, alla descrizione e alla precisa stima di tutte le case del quartiere del Castello espropriate ai pisani, al fine di procedere a nuove assegnazioni.

Nel Trecento si assiste a una notevole diffusione dei catasti; la *Tavola delle possessioni* di Firenze data al 1346, ma già nel 1320 il Comune di Siena si era dotato di analogo strumento, comprendente le singole stime di valore. L'estimo di Bologna del 1385, del quale sono pervenuti solo due quartieri, riguarda il registro a fini fiscali dei beni immobiliari di tutti gli abitanti del contado e della città, ma precedenti estimi parziali risalgono fino al 1245.

Nel 1427 Firenze promosse un capillare censimento finalizzato all'imposizione di tasse eque. Ogni capofamiglia era chiamato a dichiarare tutti i suoi possessi, mobili e immobili, le attività e le condizioni finanziarie; stimati i beni, detratte le spese di affitti, sostentamento e altre connesse alle attività, il cittadino era sottoposto a una tassa con aliquote crescenti secondo fasce di consistenza della proprietà.

I libri catastali medievali possono avere il ruolo di registri anagrafici per la gestione e il governo delle comunità: a Cagliari nel 1428 un libro, *Cadastro seu canonario*, fu utilizzato dal procuratore regio di Alfonso V per annotare le quantità di sale spettanti a ciascun cittadino. Il catasto di Carpi del 1472 registra gli immobili dell'abitato mediante l'indicazione del proprietario, dei confini e dell'ubicazione, nonché della lunghezza del fronte su strada e delle tasse di affitto e sopraguardia. La precisione delle dimensioni, indicate in braccia, è tale da permettere la restituzione cartografica sulle carte attuali. Dopo la metà del XVI secolo gli inventari di possedimenti di enti ecclesiastici, chiamati platee, cabrei o apprezzzi, sono impostati con criteri di carattere catastale. Il concetto di apprezzzo, ereditato dalla tradizione colta attraverso i secoli, era già presente nel perduto scritto *Tractatus de appetio sive forma super appetio* del giurista Bartolomeo da Capua del primo Trecento, noto nel XVIII secolo. Si conservano altri esempi quali i cabrei dell'ordine gerosolimitano in Puglia o la Platea del Monastero di Sant'Agostino della terra d'Arienzo del 1719.

Nella tarda età moderna si assiste alla redazione di nuovi strumenti catastali in quasi tutti gli Stati italiani, con criteri spesso assai differenti.

ALCUNI ESEMPI

Il catasto alessandrino, voluto da papa Alessandro VII e redatto entro la fine del Seicento con lo scopo di agevolare la gestione delle strade consolari, comportò il disegno di circa 400 mappe di carattere non particellare.

Il catasto onciario promosso da Carlo III di Borbone fu concepito come strumento di tipo esclusivamente descrittivo, mediante la prammatica *De forma censuali seu de capitazione aut de catastis* del 1741 che prevedeva la dichiarazione – la rivela – da parte di tutti i capifamiglia della consistenza dei loro beni. La valutazione complessiva, monetizzata in once e detta apprezzzo, dava luogo alla tassazione sia della persona sia delle sue attività.

Il catasto Boncompagni è un catasto delle proprietà rurali dell'area bolognese, redatto con criteri geometrici e particellari tra il 1780 e il 1796. Istituito da Pio VI e diretto dal cardinale Boncompagni, riconosce elementi immobiliari omogenei per collocazione, rendita, proprietà, uso, qualità.

Il catasto napoleonico introdusse nel primo Ottocento criteri di precisione nel rilievo e nella rappresentazione, con una registrazione di tipo geometrico descrittivo; il catasto detto leopoldino dal granduca Pietro Leopoldo di Asburgo-Lorena registra le condizioni urbane e del contado in Toscana tra il

1776 e il 1832.

Il catasto gregoriano-pontificio (1816-1817) istituito da Pio VI e concluso sotto il pontificato di Gregorio XVI, affidato a ingegneri milanesi, suddivide il territorio pontificio in settori riassunti in quadri d'unione e censisce tutti i beni rurali urbani dei 600 suoi maggiori centri.

Il catasto tavolare, redatto con il sistema del libro fondiario ordinato secondo i beni immobiliari e non secondo i proprietari, fu promosso dall'impero austroungarico su più antiche tradizioni di registrazione fiscale delle proprietà. Il catasto fondiario austriaco, di tipo geometrico-particellare, compilato per disposizione di Francesco I d'Austria a partire dal 1817, e introdotto in tutte le regioni dell'impero, è ancora oggi vigente nel Trentino-Alto Adige, nelle provincie di Gorizia, Trieste, in alcuni comuni delle provincie di Udine, Vicenza, Brescia e Belluno, dove, dopo il passaggio ai Savoia, ne fu ricodificata l'applicazione.

Il Regno di Sardegna, infine, dispose nel 1855 il completamento delle operazioni catastali particellari con propria normativa, sulla base dei rilievi trigonometrici effettuati del Real Corpo di Stato Maggiore Generale.

Sulla scorta di una così profonda e diversificata tradizione catastale, con l'Unità d'Italia si procedette all'unificazione di metodi e procedure di catastazione tramite la legge Messedaglia del 1° marzo 1886.

BIBLIOGRAFIA

Angelini G., Carlone G., *Tipologie edilizie e disegno della città negli inventari dei patrimoni religiosi e laici: platee e cabrei*, in *Apprezzi, platee, cabrei, perizie e catasti: fonti per la storia urbanistica in età moderna*, "Storia dell'Urbanistica/Puglia", 1, 1989, pp. 19-32; Bocchi F., *Centri minori e fonti catastali. Strutture sociali e spazio urbano nel territorio bolognese attraverso il Catasto Boncompagni (1789): un metodo di analisi*, in "Storia della Città", 11, 1979, pp. 5-42; Clavel-Lévêque M., *Territori centuriati nelle provincie: il caso di Orange. I Catasti*, in *Misurare la terra: centuriazione e coloni nel mondo romano*, Modena, 1989; Ferriello G., *La terra murata di d'Arienzo nella platea del monastero di S. Agostino del 1719*, in "Storia dell'Urbanistica/Campania", II, 1991, pp. 7-23; Guidoni E., *Residenza, casa e proprietà nei patti tra feudalità e comuni (Italia, secc. XII-XIII)*, in *Id.*, *La città dal medioevo al rinascimento*, Roma-Bari, 1981; Smurra R., *Città, cittadini e imposta diretta a Bologna alla fine del Duecento. Ricerche preliminari*, Bologna, 2007; Violante C., *Imposte dirette e debito pubblico a Pisa nel medioevo*, in *L'impôt dans le cadre de la ville e de l'État*. Colloque international Spa 6-XIX-1964, Bruxelles, 1965, pp. 45-94; Zangheri R., *I catasti*, in *Storia d'Italia*, Torino, 1973.



Particolare del quadro d'unione di un territorio comunale con indicati in numeri romani i fogli catastali, inizi XX secolo.



Particolare di un foglio catastale urbano con l'indicazione del numero di particelle delle singole unita' , inizi XX secolo.



Mappa di Palermo, quartiere di Sant



Pianta topografica della citta' di Marsala, F. Fontana, 1843, catasto borbonico.