

5. ALLEGATO TECNICO

Si riportano di seguito alcune casistiche ed esemplificazioni che possono agevolare l'applicazione dei principi generali espressi nella presente Circolare.

Nel Caso A è illustrato il caso generale in cui il frazionamento è effettuato al Catasto Fabbricati senza introduzione di nuove dividenti in cartografia.

Nei casi successivi (dal Caso B al Caso G) sono invece descritte le eccezioni alla sopra citata regola generale. In ognuno di questi casi dovrà essere presentato un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade in uno specifico caso previsto dalla presente circolare e richiede all'Ufficio la variazione di destinazione della particella derivata in "*Relitto di ente urbano – cod. 450*", indicando, al contempo, da quale/i unità immobiliare/i debba essere mutuata la ditta catastale da attribuire alla particella derivata³¹. È quindi necessario che le ditte siano allineate.

È importante sottolineare che la destinazione "*Relitto di ente urbano – cod. 450*" ha solo valenza transitoria ed è onere della parte presentare gli idonei documenti di aggiornamento al fine di censire correttamente le suddette particelle come meglio descritto nei successivi esempi.

In alcuni degli esempi risulta possibile la scelta fra diverse categorie dell'atto di aggiornamento cartografico. In particolare, la ridefinizione del lotto urbano può essere effettuata sia attraverso il Tipo di Frazionamento (categoria "FR")³², nel caso vi sia interesse della parte al trasferimento di diritti reali sulla particella derivata, sia con il Tipo Mappale con Stralcio di Corte (categoria "SC"), nel caso vi sia interesse alla sola ridefinizione del lotto urbano.

CASO A: Frazionamento di corti urbane che mantengono un collegamento con il lotto originario

In questa fattispecie, in base alla regola generale riportata al paragrafo 2 della Circolare, il frazionamento non deve essere effettuato attraverso un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nel quale l'immobile è già censito come Ente Urbano (Partita speciale 1), ma deve essere realizzato con un atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati, nel quale i beni immobili correlati allo stesso Ente Urbano proseguiranno la loro "conservazione".

³¹ Cfr. anche la precedente nota n. 11.

³² Se nell'atto di aggiornamento sono presenti ulteriori operazioni per le quali è previsto l'utilizzo del Tipo Mappale, la categoria da utilizzare è il Tipo di Frazionamento e Mappale ("FM").

Infatti, si ricorda che l'elaborato planimetrico - adottato nell'ottica di consentire una migliore lettura della mappa per le particelle edificate e di fornire uno strumento più efficiente ai fini civilistici per l'individuazione di porzioni di beni che, pur non avendo rilevanza di unità immobiliare, possono formare oggetto di trasferimento di diritti - ha sostanzialmente la finalità di individuare, nell'ambito del lotto edificato e per ogni piano dell'edificio, oltre alle unità immobiliari e agli immobili censiti ai soli fini della loro identificazione, anche le porzioni comuni e le aree scoperte o altre pertinenze comuni o esclusive presenti nell'edificio medesimo.

Per procedere con il frazionamento di aree scoperte che costituiscono parte di un lotto edificato e censito al Catasto Terreni come Ente Urbano, quando le aree frazionate restano correlate al lotto edificato e quindi dichiarate al Catasto Fabbricati come bene comune a più unità immobiliari urbane, ovvero come corte esclusiva di una singola unità immobiliare del medesimo lotto, deve essere pertanto presentata una dichiarazione di variazione Docfa, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico, avendo cura di indicare nella relazione tecnica lo scopo della presentazione del documento stesso.

Del pari, l'elaborato planimetrico sarà utilizzato anche in caso di individuazione geometrica di nuove unità immobiliari - diverse da utilità comuni - a seguito di frazionamento di aree scoperte già rappresentate in elaborato planimetrico, in quanto ne è necessario il suo aggiornamento.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico possono essere indicate - da parte del professionista redattore dell'atto di aggiornamento - anche le quotature al fine di una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, come previsto dalla Circolare n. 15 del 29 luglio 1985. A tale riguardo, si precisa che, al fine di non degradare nel tempo la qualità informativa degli elaborati planimetrici, laddove questi siano oggetto di successivo aggiornamento, ogni eventuale quotatura già presente nell'elaborato originario dovrà essere sempre riproposta nel nuovo elaborato, precisando in tal caso in relazione tecnica che le quote espresse costituiscono semplice riporto di quelle già dichiarate nell'elaborato originario (ovviamente, quando queste non siano, invece, di nuova rilevazione/dichiarazione).

Nelle figure seguenti sono rappresentate le due tipologie di quotatura ammesse (incrementale ovvero assoluta)³³, da riportare nella sola scheda dell'elaborato planimetrico relativa al piano terra (ovvero il piano campagna rappresentato nella mappa catastale).

³³ La quotatura deve essere effettuata e rappresentata secondo le regole del disegno tecnico. L'unità di misura da utilizzare è il metro. Le linee di misura, se presenti, devono essere tracciate, per quanto possibile, all'esterno della figura, al fine di non interferire sulla leggibilità dei limiti delle singole unità immobiliari urbane ivi rappresentate.

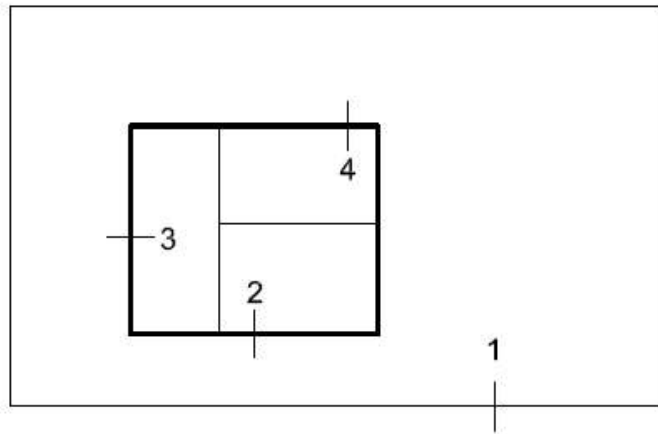


Figura A1. Elaborato planimetrico non quotato prima del frazionamento

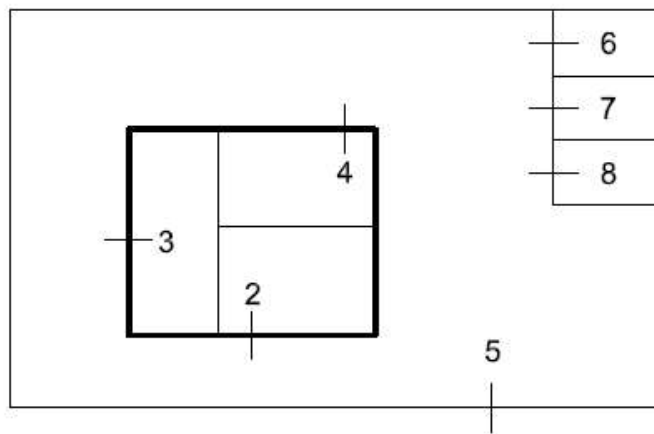


Figura A2. Elaborato planimetrico non quotato dopo il frazionamento

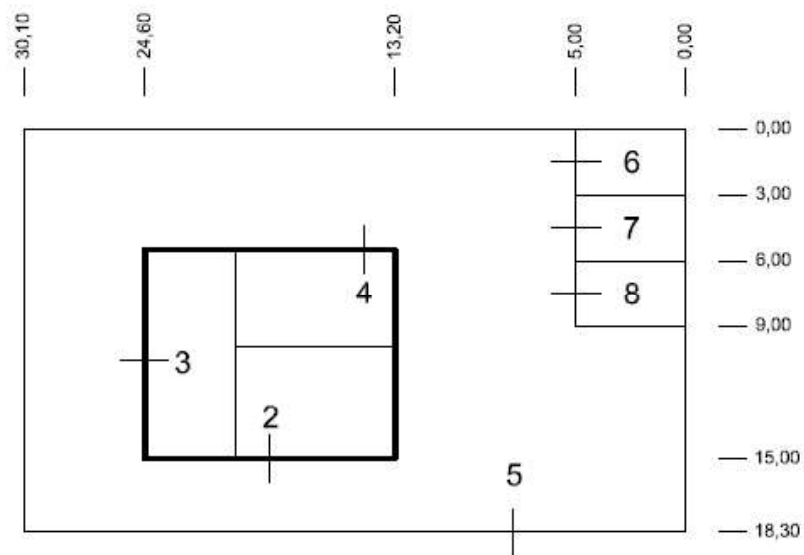


Figura A3. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature incrementali

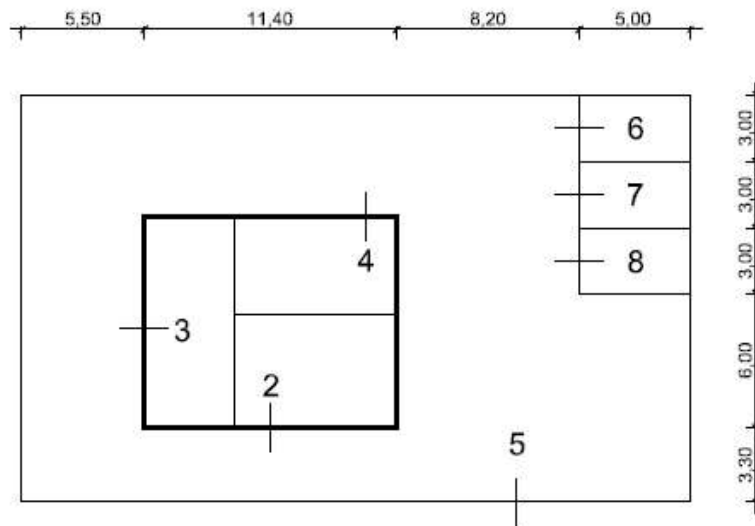


Figura A4. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature assolute

CASO B: Frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche

In questo caso, l'aggiornamento è finalizzato a frazionare una porzione dell'Ente Urbano originario con lo scopo di passarla alla destinazione “*Strade pubbliche – cod. 302*”³⁴ e deve essere effettuato attraverso un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, a cui deve seguire un atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati per la variazione dei beni ivi censiti.

L'atto di aggiornamento cartografico da utilizzare è il Tipo di Frazionamento, pedepedeutico ad un atto traslativo sui diritti reali o a un esproprio.

La parte interessata inserisce quindi una dividente in mappa sulla particella originaria (ad esempio sulla particella numero “100”) censita come Ente Urbano, con il documento di aggiornamento cartografico. Con lo stesso documento, sono individuate quindi le due particelle derivate (ad esempio la numero “100” e la “AAA” - cfr. Figura B). Per la porzione ove insiste il fabbricato si conferma il numero della particella originaria (ossia “100”) in quanto già censita al Catasto Fabbricati, mentre l'altra

³⁴ La stessa procedura descritta in questo caso può essere utilizzata anche per passaggio alla destinazione “*Acque Esenti da Estimo – cod. 300*”.

Pertanto, nelle more dell'adeguamento della Relazione Tecnica Strutturata del Prege, il professionista dichiarerà nella Relazione Tecnica Libera che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO B – “*Frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche*”, ovvero nel CASO B – “*Frazionamento di un'area scoperta da censire come acque esenti da estimo*”.

particella derivata (ossia la “AAA”) assumerà un nuovo identificativo e la destinazione “*Relitto di ente urbano – cod. 450*”.

Ai fini del passaggio alla destinazione definitiva “*Strade pubbliche – cod. 302*” dovrà essere presentata dalla parte una dichiarazione di variazione di qualità colturale con Modello 26. In caso di esproprio, l’Ente espropriante presenterà una specifica istanza con la quale richiede di accorpate la particella derivata a partita speciale 5 – “*Strade pubbliche*”.

L’operazione, come detto, deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell’originaria particella “100”). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata (“ex AAA”) come particella confinante sull’elaborato planimetrico.

Come detto, in questo caso rientrano sia le cessioni volontarie che gli espropri.

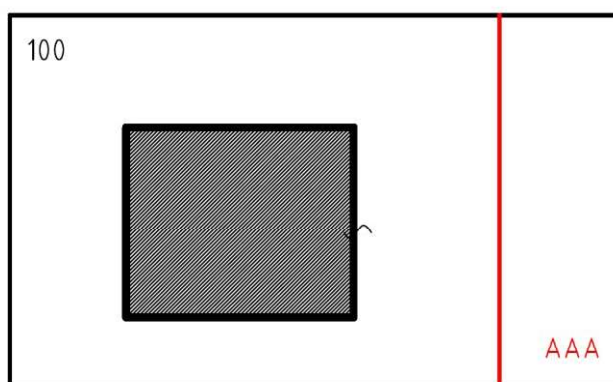


Figura B. Frazionamento per passaggio di porzione a strade

CASO C: Frazionamento di un’area scoperta da censire con destinazione o qualità diversa da Ente Urbano

In questo caso, la parte è interessata a ridefinire il lotto urbano e a censire la porzione residua in Catasto Terreni con una destinazione o qualità diversa da Ente Urbano. Nella relazione tecnica del Pregeio, il professionista indica che il frazionamento dell’ente urbano ricade nel *CASO C – “Frazionamento di un’area scoperta da censire con destinazione o qualità diversa da Ente Urbano”*.

Rimane onere della parte procedere all’attribuzione della corretta qualità/destinazione, in sostituzione di “*Relitto di ente urbano – cod. 450*” creata

d'ufficio, mediante dichiarazione di variazione, da presentare in Catasto con il Modello 26 o con la procedura Docte.

Come richiamato in premessa, la parte può utilizzare il Tipo di Frazionamento (categoria "FR") o il Tipo Mappale con Stralcio di Corte (categoria "SC").

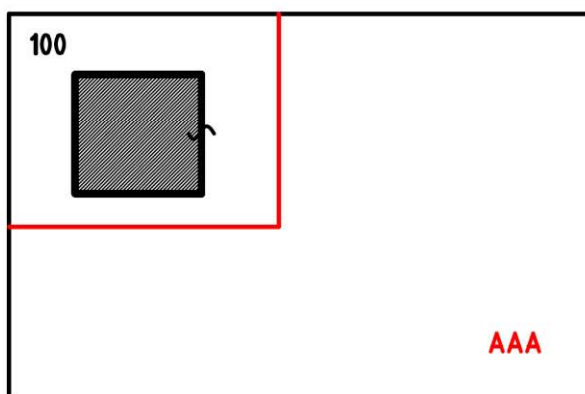


Figura C. Frazionamento per ridefinizione del lotto urbano

Anche in questo caso, l'operazione deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell'originaria particella "100"). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata ("ex AAA") come particella confinante sull'elaborato planimetrico.

CASO D: Frazionamento di un Ente Urbano per costituire un nuovo lotto urbano

In questo caso, l'aggiornamento è finalizzato a frazionare una porzione dell'Ente Urbano originario con lo scopo di costituire un nuovo lotto urbano. Nel caso in cui la porzione frazionata dal lotto originario sia un'area scoperta, tale operazione è ordinariamente effettuata presentando un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel *CASO D – "Frazionamento di un Ente Urbano per costituire un nuovo lotto urbano"*.

L'operazione deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell'originaria particella "100"). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda

planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata (“ex AAA”) come particella confinante sull’elaborato planimetrico.

Successivamente al ricarico della particella derivata al Catasto Terreni con attribuzione della destinazione cod. 450, il tecnico presenterà quindi un Tipo Mappale con il quale verrà costituito il nuovo lotto urbano, con contestuale creazione al Catasto Fabbricati di un immobile con destinazione “F/6 – *Fabbricato in attesa di dichiarazione*”. Con successivo atto di aggiornamento Docfa, la parte provvederà alla dichiarazione al Catasto Fabbricati degli immobili ricadenti su detto nuovo lotto.

Si precisa che, qualora la particella derivata mantenga un qualsivoglia legame con quella originaria, l’atto di aggiornamento geometrico non può essere presentato e il frazionamento dell’area urbana dovrà essere effettuato obbligatoriamente direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, con relativa identificazione e rappresentazione grafica (planimetrie e/o elaborato planimetrico) dei beni.

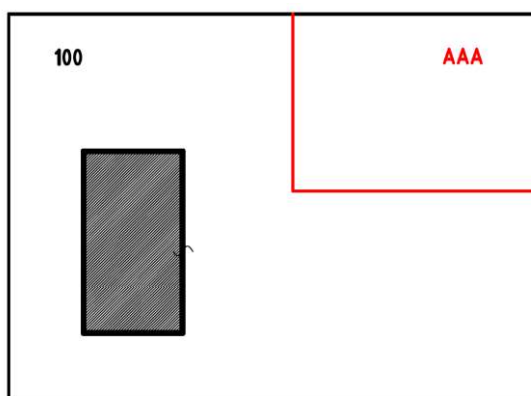


Figura D. Frazionamento per accatastamento di area urbana (F/1) autonoma

Qualora invece la porzione frazionata dal lotto originario sia un’area edificata, ferma restando comunque la necessità di aggiornamento al Catasto Fabbricati, non risulta ovviamente percorribile la procedura sopra delineata, atteso che le particelle derivate non possono essere ricaricate al Catasto Terreni con attribuzione della destinazione cod. 450.

A tale riguardo, al fine di evitare la creazione di disallineamenti fra Catasto Terreni e Urbano, il frazionamento in più lotti urbani, contenenti distinti fabbricati ed aventi autonomo mappale, deve essere limitato a casi eccezionali, risultando tale operazione di carattere residuale nell’ambito del “Caso D” in esame.

In particolare, anche nell'ottica di prevenire una eccessiva parcellizzazione della mappa catastale, il frazionamento potrà essere direttamente effettuato con atto di aggiornamento geometrico qualora le particelle derivate abbiano una consistenza rilevante (ordinariamente non inferiore a 5.000 m²), come avviene, a titolo esemplificativo, nel caso di rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali.

Per quanto riguarda i frazionamenti di singoli fabbricati si rinvia al successivo Caso G.

CASO E: Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo

Nell'ambito del frazionamento di aree facenti parte di un lotto edificato già censito, qualora la porzione immobiliare derivata debba essere oggetto di un trasferimento ad altro lotto urbano, è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di Frazionamento (Pregeo), nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel *CASO E – "Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo"*.

Con un atto di aggiornamento successivo la parte procede con la fusione della porzione così individuata con l'altro lotto attraverso un Tipo Mappale.

Rimane onere della parte presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento a entrambi i lotti urbani trattati.

Di contro, qualora si voglia identificare una porzione di lotto edificato già censito, nell'ottica di un trasferimento all'interno del medesimo lotto urbano, la sua costituzione deve essere effettuata direttamente mediante aggiornamento al Catasto Fabbricati (cfr. Caso A).

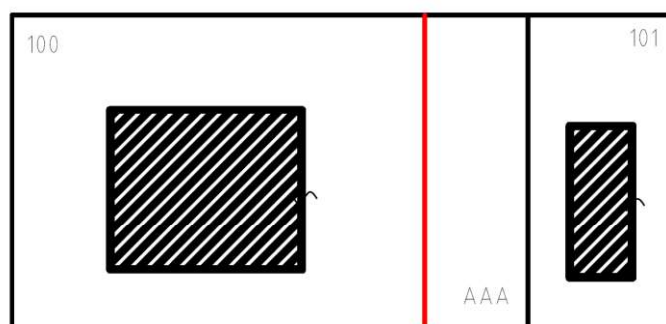


Figura E. Frazionamento per trasferimento a lotto limitrofo

CASO F: Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte

Il frazionamento al Catasto Terreni del fabbricato dalla propria corte, già previsto dalla Circolare n. 3 del 16 ottobre 2009 (cfr. Allegato 2, tipologia 15), può essere effettuato solo qualora vengano rispettate le regole generali indicate al paragrafo 2 della presente Circolare, vale a dire in caso di assenza di un qualsivoglia legame tra la particella derivata e il fabbricato.

Pertanto, qualora la corte consenta l'accesso al fabbricato, costituendo quindi una utilità comune alle unità immobiliari ivi ricadenti, il predetto frazionamento non può essere effettuato con atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni.

Nella relazione tecnica del Tipo di Frazionamento (Pregeo), il professionista indica che la fattispecie ricade nel *CASO F* – “*Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte*”.

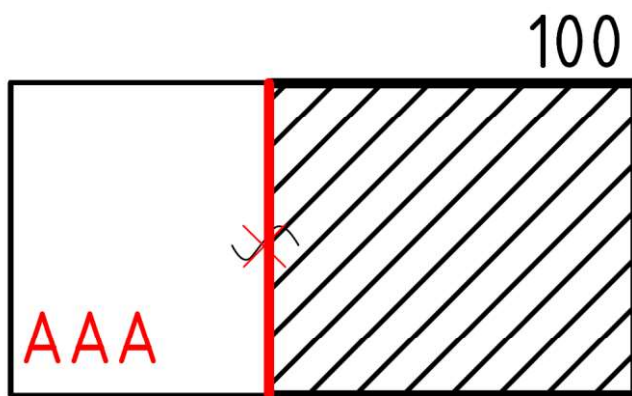


Figura F. Frazionamento di corte da fabbricato

Rimane onere della parte presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento a entrambi i lotti urbani trattati.

CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra

Ordinariamente, la suddivisione di un fabbricato cielo/terra è una variazione che afferisce il medesimo lotto urbano e deve essere pertanto effettuata mediante aggiornamento al Catasto Fabbricati.

Infatti, per quanto attiene l'attribuzione dei numeri di mappa, gli Uffici devono attenersi a quanto stabilito dalla *Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali*, con particolare riferimento a quanto previsto alla Tavola IX - “*Rappresentazione di fabbricati e di altre costruzioni*”. La suddetta istruzione contiene, tra l'altro, la formulazione delle regole per la rappresentazione rigorosa di tutti gli oggetti riportati nella mappa catastale, ovvero le

particelle, intese come porzioni di terreno continue appartenenti allo stesso possessore aventi la stessa qualità e classe di coltura e ubicate nello stesso comune, le strade, i corsi d'acqua, i fabbricati, ecc. Per quanto attiene le particelle sulle quali insistono fabbricati, coerentemente alla previsione contenute nella Istruzione I del 21 maggio 1942, recante le *Norme per la rappresentazione dei fabbricati*, si fa esplicito riferimento alla definizione di particella edilizia quale oggetto di rappresentazione cartografica. Pertanto, per quanto previsto al Capo II della predetta Istruzione, costituiscono nel loro insieme una particella edilizia, l'area coperta dal fabbricato e quella delle sue attinenze scoperte non disgiunte, allorché sull'una e sull'altra esistono, pro indiviso, i medesimi diritti di proprietà.

Inoltre l'art. 13 del Decreto del Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998, n. 28, recante il - *Regolamento in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale* -, al comma 3 stabilisce che *“i fabbricati con le relative aree pertinenziali costituiscono distinte particelle. Non sono oggetto di rappresentazione le aree pertinenziali non delimitate sul terreno...”*. In coerenza con tale norma, da un lato non è prevista la rappresentazione cartografica delle aree pertinenziali dei fabbricati non delimitate, dall'altro, non sussiste esplicito obbligo di una distinta rappresentazione in mappa, quandanche le stesse aree pertinenziali siano invece materializzate sul terreno.

Inoltre, sempre in tema di individuazione delle particelle edilizie, che con la Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4 del 29 ottobre 2009, è stato precisato che con l'elaborato planimetrico può provvedersi a frazionare le aree facenti parte di un lotto edificato e censito, sempre che le aree staccate restino correlate allo stesso lotto come bene comune non censibile, ovvero come corte esclusiva di una singola unità immobiliare.

In definitiva, con specifico riferimento alla questione del frazionamento di fabbricati cielo/terra già accatastati, se l'atto di aggiornamento originariamente presentato riguardava l'accatastamento di costruzioni realizzate su area aventi la stessa intestazione catastale, con il tipo mappale è stato costituito un unico lotto. Infatti in tale ipotesi risultano soddisfatti i requisiti che attengono i caratteri di particella edilizia definiti dalla Istruzione I richiamata, in quanto l'intera costruzione presente nell'ambito del lotto costituito fa capo ad un'unica proprietà e tutte le unità costituite sono correlate al lotto edificato definito con il tipo mappale. In tale ipotesi, quindi, qualora sia intendimento della parte procedere ex post al frazionamento del fabbricato già accatastato, le singole unità immobiliari dovranno essere individuate con atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati, attribuendo a ognuna di esse le esclusive pertinenze scoperte (es. villette a schiera).

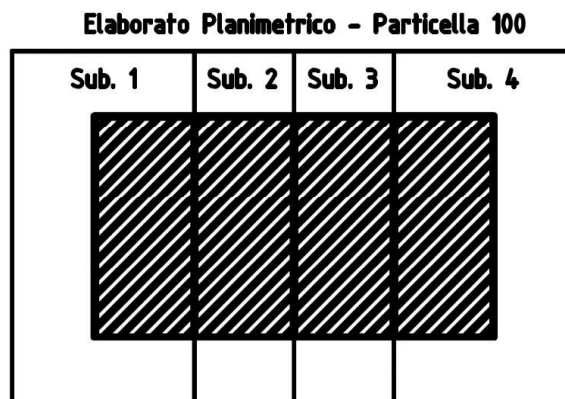


Figura G1. Suddivisione interna del lotto urbano attraverso l'elaborato planimetrico (villette a schiera)

Le richiamate disposizioni in materia di rappresentazione in cartografia dei fabbricati hanno previsto che ogni fabbricato debba appartenere ad un'unica particella catastale. Ferma restando tale regola generale, si può verificare il caso particolare di fabbricati adiacenti, già presenti in mappa e censiti in catasto, caratterizzati da tipologie costruttive differenti. In tale caso, ai sensi di quanto disposto dalla citata Istruzione del 1970³⁵, la parte ha facoltà di chiedere l'attribuzione di un distinto mappale alla parte di fabbricato avente caratteristiche nettamente differenti da quelle del fabbricato principale, evidenziando debitamente nella Relazione tecnica del Pregeio che si ricade in tale fattispecie.

Ne consegue che ogni atto di aggiornamento cartografico che frazioni un fabbricato e per il quale il tecnico non abbia dichiarato, per i fabbricati adiacenti, la sussistenza di caratteristiche costruttive differenti non può essere approvato. Ne consegue che, nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà al ripristino della situazione precedente.

Si rileva, inoltre, che anche nel caso di frazionamento di fabbricati deve essere rispettato il principio generale secondo il quale non possono essere realizzati frazionamenti in cartografia se le porzioni derivate mantengono collegamenti con il lotto urbano originario. In particolare, non potranno essere presenti in una particella derivata pertinenze esclusive o beni comuni riferibili a una diversa particella. Per questi motivi, oltre alla sussistenza di caratteristiche costruttive differenti, nel frazionamento di un fabbricato cielo/terra mediante Pregeio deve essere opportunamente evidenziato in

³⁵ Cfr. Capitolo II, paragrafo 15, e Tavola IX dell'Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali del 1970.

relazione tecnica, a pena di respingimento o annullamento dell'atto di aggiornamento, il rispetto del suddetto ulteriore requisito.

Nella relazione tecnica dell'atto di aggiornamento geometrico, il professionista indica che il frazionamento richiesto ricade nella fattispecie – avente carattere residuale – prevista nel *CASO G* – “*Frazionamento di un fabbricato cielo/terra*”, solo quindi in caso di fabbricati o loro porzioni aventi caratteristiche architettoniche e costruttive proprie.

In questo caso la destinazione della particella derivata non viene modificata d'ufficio, ferma restando comunque la necessità di presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento ai beni censiti in entrambi i fabbricati.

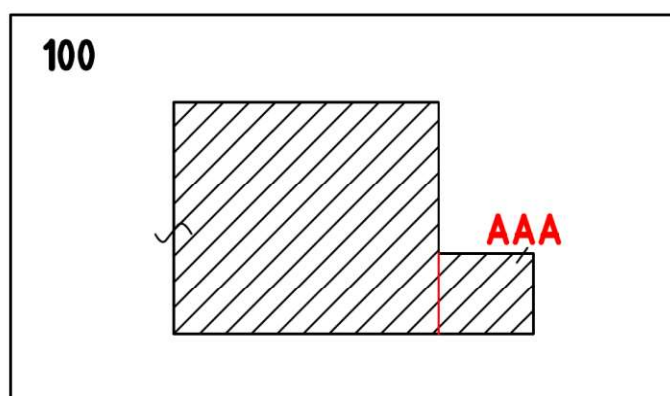


Figura G2. Frazionamento di fabbricato

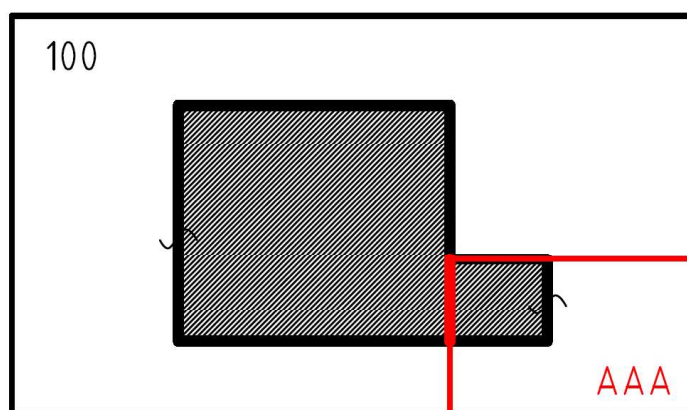


Figura G3. Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte