

Tavolo tecnico con le categorie professionali

VERBALE

Incontro del **12 Dicembre 2023 ore 11.00**

Partecipanti dell'Ufficio:

- Giuseppe Sacconi - *Direttore UPT*
- Giuseppe Citro - *Capo Area Servizi catastali e cartografici*
- Davide Manzin - *Capo team - UPT*
- Fausto Scaldaferrì - *Capo team - UPT*

Partecipanti del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati:

- Emanuele Giralдин Consigliere *Responsabile Commissione Catasto*
- Rudi Girardi Consigliere - *Componente Commissione Catasto*
- Riccardo Beghin *Componente Commissione Catasto*

Partecipanti dell'Ordine degli Architetti:

- Carlo Guglielmo Casarotto – *Consigliere*
- Denise Salvò *Consigliere*

Argomenti trattati:

- **Divisione di u.i.u. con differenti titolarità in porzioni di unità unite di fatto.**

Posto che negli atti del catasto dei fabbricati risultano censite anche unità immobiliari urbane che sono di fatto costituite da 2 o più "porzioni" intestate a ditte diverse, generalmente identificate da 2 differenti numeri di mappa ed eventuali subalterni (ovvero da due differenti subalterni della medesima particella), la cui intestazione catastale riporta, per ciascun intestato, la p.lla e/o il sub. sulle quali lo stesso intestatario vanta diritti (es.: u.i.u. mapp. 100 sub. 1, 200 sub. 1 graffati, con intestazione: TIZIO proprietario della p.lla 100 sub. 1; CAIO proprietario della p.lla 200 sub. 1), nell'incontro è stata affrontata la tematica della divisione delle unità immobiliari con differenti titolarità in porzioni di unità unite di fatto, tra loro correlate.

Ciò anche in relazione alla necessità di procedere a un successivo trasferimento di diritti (ovvero alla redazione di una dichiarazione di successione) concernente una delle porzioni di unità immobiliare.

L'Ufficio ha illustrato le modalità operative con cui la Parte, tramite il proprio tecnico di fiducia, deve operare in questi casi.

I rappresentanti del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e dell'Ordine degli Architetti hanno concordato sulle modalità operative prospettate dall'Ufficio.

Si è pertanto convenuto che la divisione di una determinata unità immobiliare con differenti titolarità in porzioni di unità unite di fatto, tra loro correlate, da ricondurre alla diversa titolarità delle porzioni stesse, sarà perfezionata con la presentazione di più Do.c.fa. "concatenati" (3, nel caso dell'esempio di cui sopra), e precisamente alla presentazione di:

- una dichiarazione di variazione per la/le u.i. da sopprimere (causale non codificata "SOPPRES. PER COSTITUZ. PORZIONI UI");
- tante dichiarazioni di fabbricato urbano (c.d. "dichiarazioni di "nuova costruzione") per unità afferenti per ogni porzione di unità che si rende necessario costituire, in ragione delle differenti titolarità delle porzioni stesse (causale non codificata "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I." ovvero di porzioni di u.i.).

Con precisazione che, nel caso in cui l'u.i.u. da sopprimere dovesse essere identificata da almeno un mappale "intero", la dichiarazione di variazione per la soppressione dell'u.i.u. dev'essere preceduta da una variazione per la modifica degli identificativi catastali della medesima u.i.u. (esente dal pagamento dei tributi speciali catastali), finalizzata all'attribuzione di un subalterno al mappale intero. Ciò in quanto il sistema non permetterebbe di "costituire", negli atti catastali (con le successive dichiarazioni di nuova costruzione per unità afferenti), unità immobiliari identificate con subalterni di una p.lla soppressa, non più recuperabile.

Con riferimento alle planimetrie delle porzioni di unità, le stesse - in aderenza alle indicazioni di cui alla nota del 21 febbraio 2002, prot. 15232, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare dell'ex Agenzia del Territorio - dovranno rappresentare l'intera unità immobiliare, utilizzando la linea continua per la porzione associata alla titolarità trattata, e la linea a tratteggio per la parte rimanente (rappresentando con linea tratto e punto la dividente virtuale tra le due porzioni di unità).

È stato ribadito (ancorché apparentemente superfluo) che ogni dichiarazione dovrà essere resa da uno degli aventi diritto.

Si è concordato, inoltre, che al fine di rendere evidente la "relazione" tra la unità originaria (soppressa) e le porzioni di unità derivate (uu.ii.uu. costituite), l'Ufficio, all'atto dell'inserimento, negli atti catastali, delle previste annotazioni relative alle porzioni di unità tra loro correlate, anteporrà una precisazione con l'indicazione dell'u.i.u. originaria da cui la "porzione di u.i.u." è derivata (es.: "deriva dalla u.i.u. di cui al fg. ____ mappali 999 sub. x, 888 sub. y (graffati) - Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di fg. _____, mapp. _____, sub. _____. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali. ").

I rappresentanti dell'Ordine degli Architetti hanno chiesto al Direttore dell'Ufficio Provinciale del Territorio se è possibile organizzare dei corsi di formazione in materia catastale a beneficio dei propri iscritti.