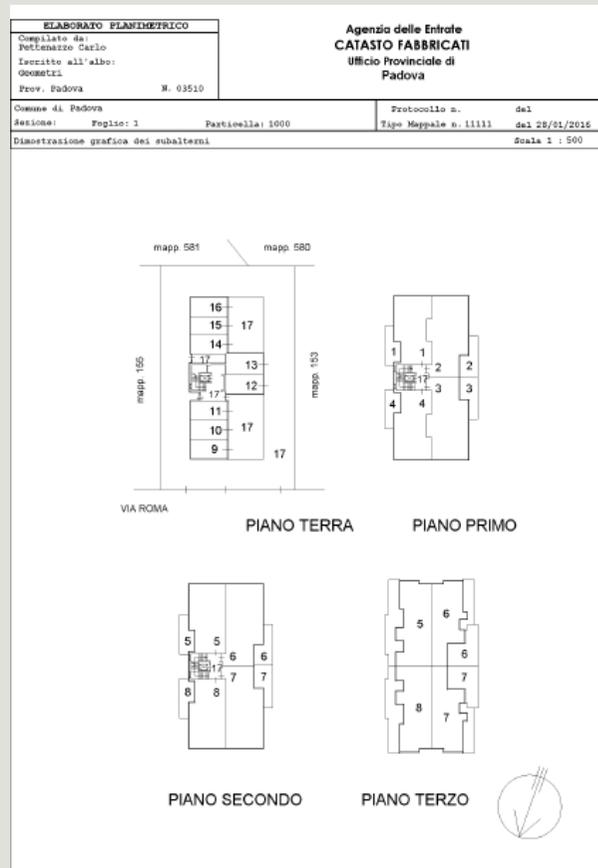


Lezione N.4 parte 1 – L'Elaborato planimetrico



Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra

LEZIONE N. 4/1



L'ELABORATO PLANIMETRICO

- La normativa
- Criticità nell'adozione dell'elaborato planimetrico
- Le entità tipologiche
- Il caso di lotto urbano con più particelle
- Il fascicolo del fabbricato

Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali

Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.

Sintesi: L'amministrazione fornisce una serie organica di istruzioni, in parte integrativa ed in parte modificativa sul trattamento catastale degli enti urbani, al fine di conseguire l'immediatezza della individuazione dei beni immobili e la chiarezza della loro rappresentazione grafica.

CIRCOLARE N. 9

PROT. n° 69262

ENTE EMITTENTE: Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità
Immobiliare

OGGETTO: ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DOCFA 3.0

7. ALCUNI CHIARIMENTI DI NATURA PROCEDURALE E CATASTALE

Elaborato planimetrico

Come è noto, questa elaborazione grafica rappresenta, come dichiarazione di parte, la chiave di lettura della subalternazione eseguita dal professionista, il quale indica anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni, allo scopo di permetterne una agevole individuazione. La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200.

CIRCOLARE n. 4

PROT. n° 57354

ENTE EMITTENTE

Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

OGGETTO

Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano.

DESTINATARI:

Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

DATA DECORRENZA:

data della presente

PROCEDURE MODIFICATE:

Circolare n. 2, prot. n. 3/166 del 20 gennaio 1984, Circolare n. 9, prot. n. 69262 del 26 novembre 2001 e Circolare n. 3, prot. n. 28334 dell'11 aprile 2006

In presenza dell'elaborato planimetrico, redatto con le specifiche che seguono (individuazione del perimetro delle unità immobiliari), nella planimetria della singola unità immobiliare, non è più necessario indicare i numeri dei subalterni o delle particelle confinanti.

L'elaborato planimetrico, la cui presentazione risulta sempre necessaria nel caso che la dichiarazione interessi due o più unità immobiliari dotate di beni comuni non censibili, oppure anche un solo immobile da censire in una delle categorie del gruppo F, deve contenere, sempre a pena di rifiuto, le seguenti indicazioni:

- per ogni piano, le parti coperte e quelle scoperte;
- il perimetro dell'edificio;
- l'indicazione degli accessi ed il perimetro delle singole unità immobiliari;
- per ogni porzione di fabbricato rappresentata, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di piano;
- la rappresentazione con linea continua e senza interruzione della linea di confine che delimiti ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta, comprese quelle raggruppabili nelle categorie fittizie F/1, F/2, F/3, F/4 ed F/5;
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (*fiume, lago, ecc.*) a confine del lotto.

Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CEU

Sintesi per Approfondimento e Discussione

Andrea GALARDINI

Settore Servizi Cartografici

andrea.galardini@agenziaentrate.it

*Incontro informativo con gli Ordini e i
Collegi Professionali*

Roma, 12 luglio 2021

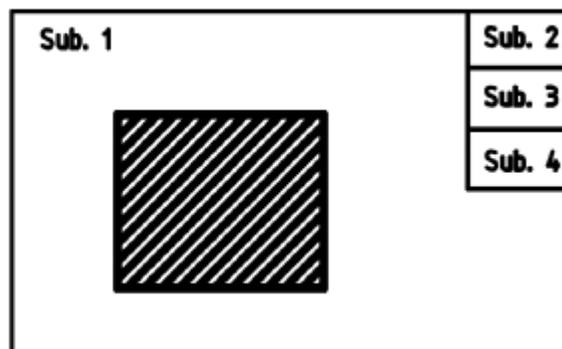




CASO A: Frazionamento di corti urbane che mantengono un collegamento con il lotto originario **DOCFA**

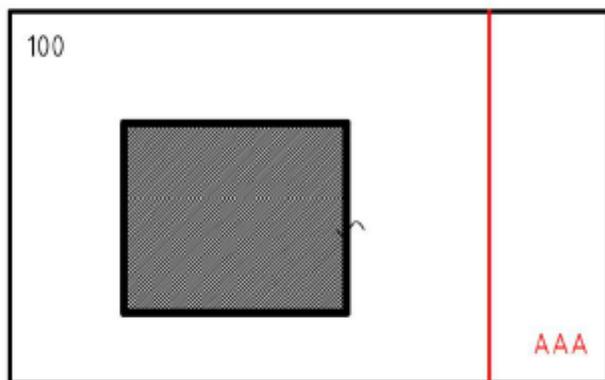
Al CT l'immobile è censito come **Ente Urbano (Partita speciale 1)**, pertanto il frazionamento deve essere realizzato con un **atto di aggiornamento al Catasto Edilizio Urbano**, nel quale i beni immobili correlati allo stesso Ente Urbano proseguiranno la loro **"conservazione"**.

Particella 100 - Elaborato Planimetrico



Suddivisione interna del lotto urbano attraverso l'elaborato planimetrico (posti auto)

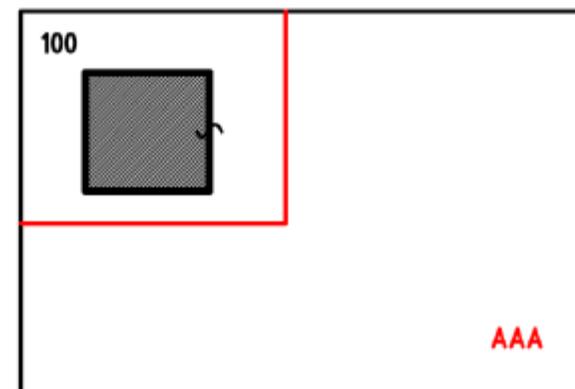
CASO B: Frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche **PREGEO**



Frazionamento per
passaggio di porzione a
strade

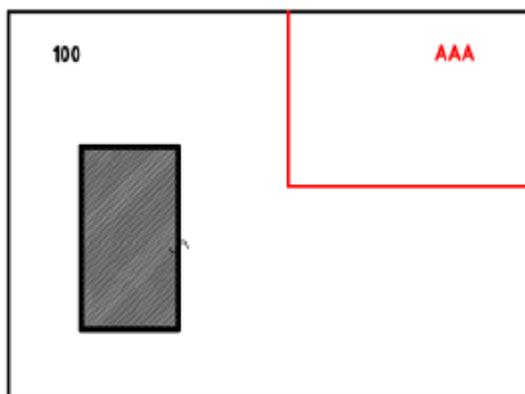
CASO C: Frazionamento di un'area scoperta da censire con destinazione o qualità diversa da Ente Urbano **PREGEO**

Frazionamento per ridefinizione del
lotto urbano



N.B. Entrambi i casi richiedono la variazione di
destinazione al CT in cod. 450 e successivo
Modello 26/Docte

CASO D: Frazionamento di un'area scoperta per costituire un nuovo lotto urbano **PREGEO**



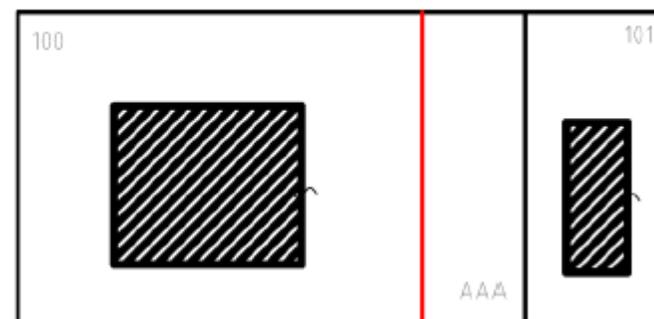
Frazionamento per accatastamento di area urbana (F/1) autonoma

N.B. Il presente caso richiede la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Tipo Mappale con F/6 al CEU

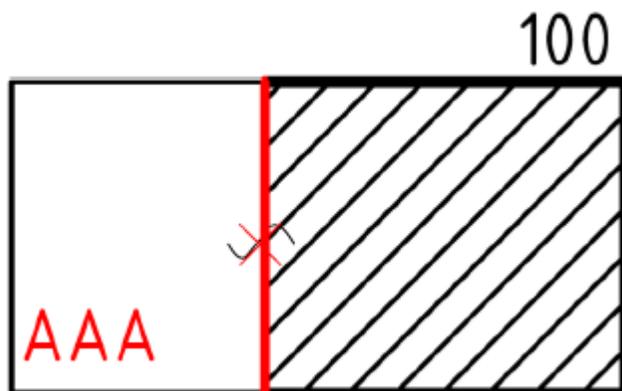
CASO E: Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo **PREGEO**

Frazionamento per trasferimento a lotto limitrofo

N.B. Il presente caso richiede la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Tipo Mappale per fusione con il lotto limitrofo



CASO F: Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte **PREGEO**

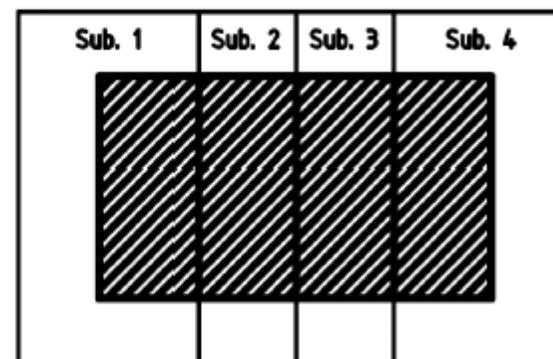


Frazionamento di corte da fabbricato

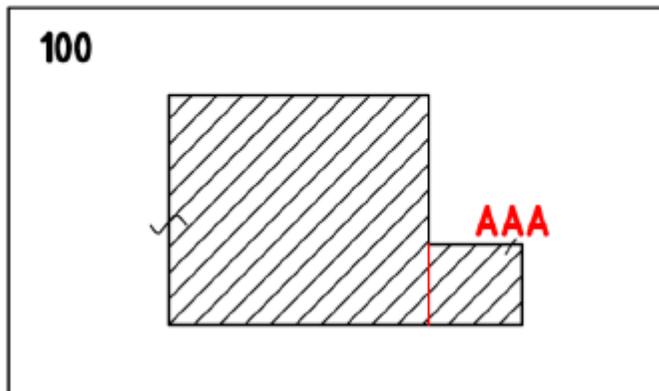
CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra **ordinariamente DOCFA**

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

Elaborato Planimetrico - Particella 100



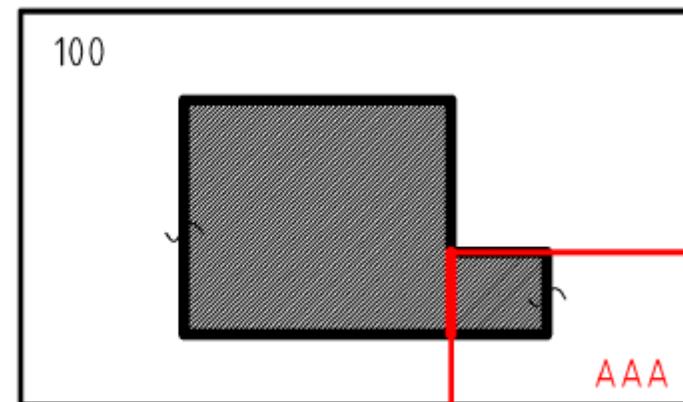
CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra **caso particolare PREGEO**



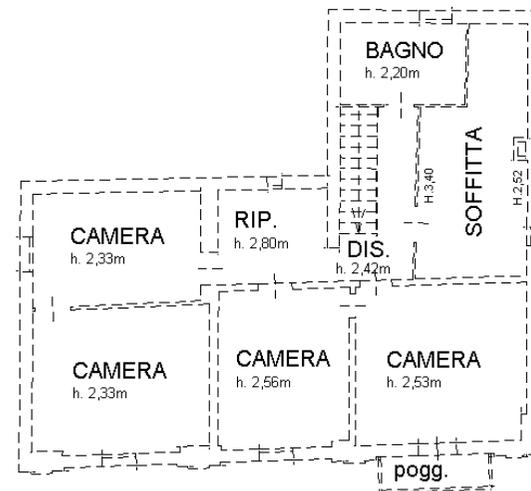
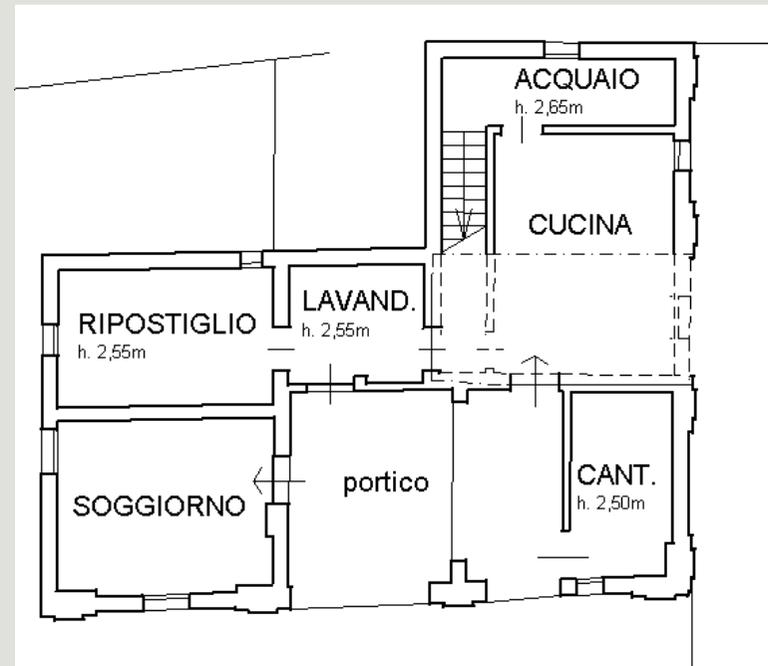
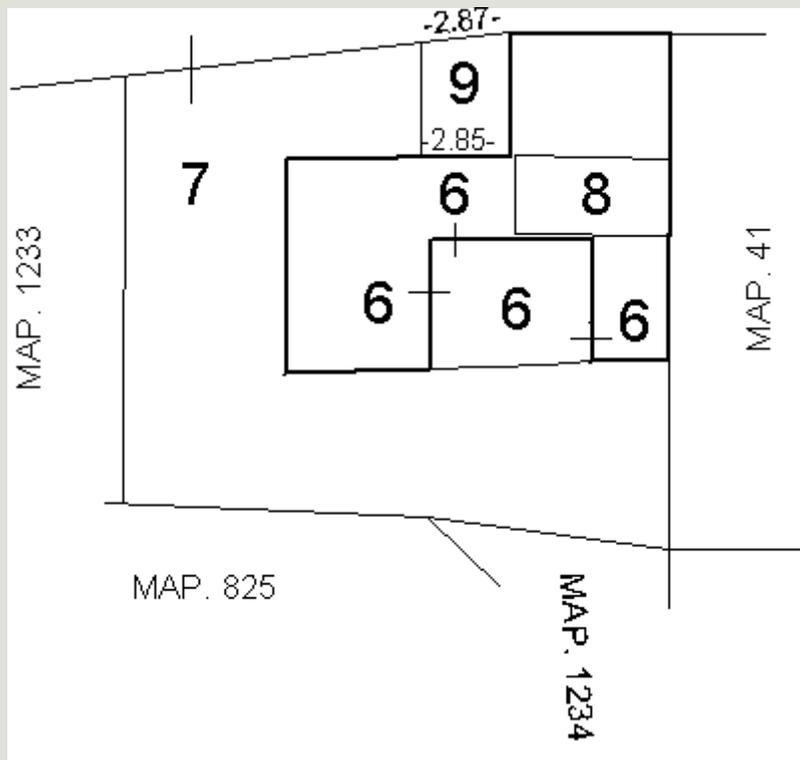
Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte

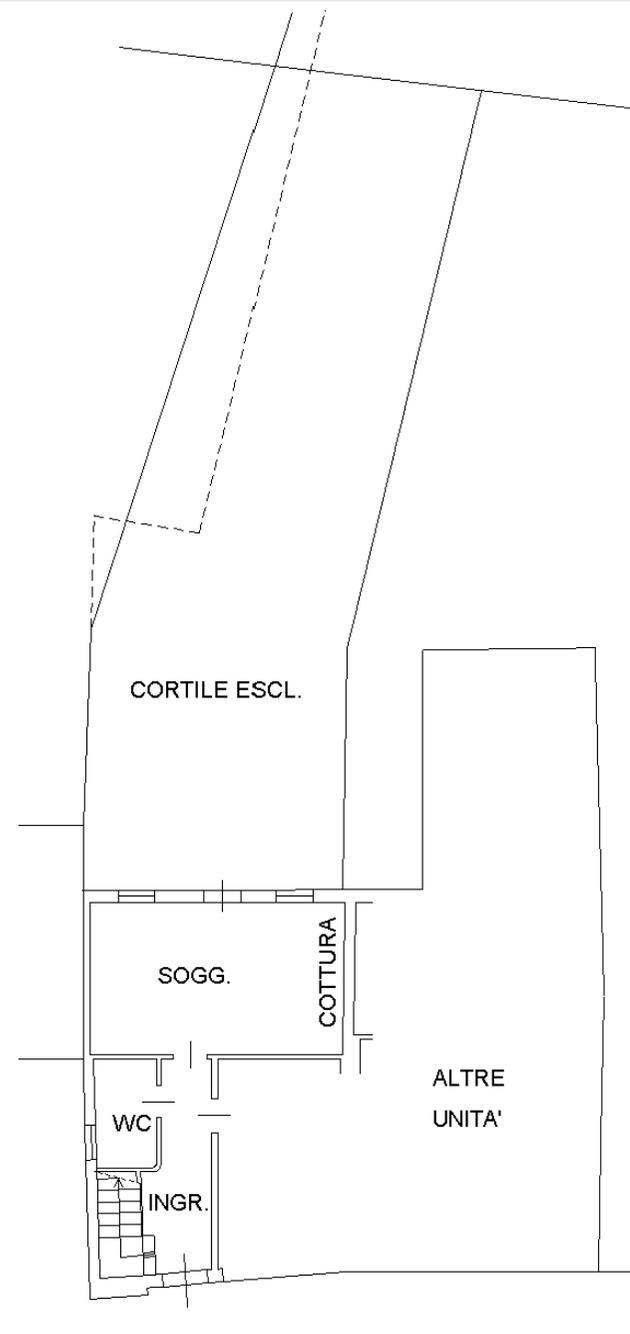
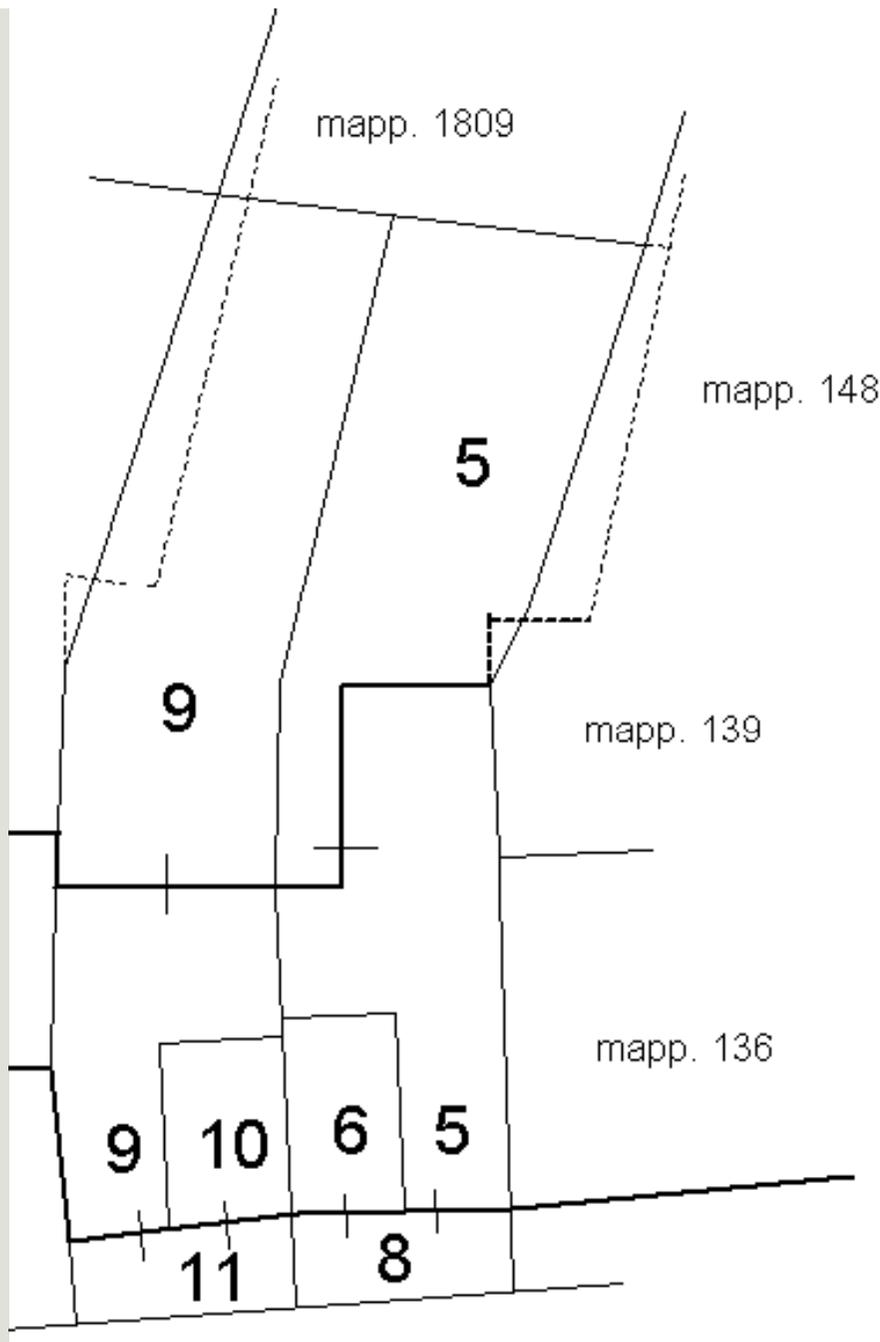
FINE 

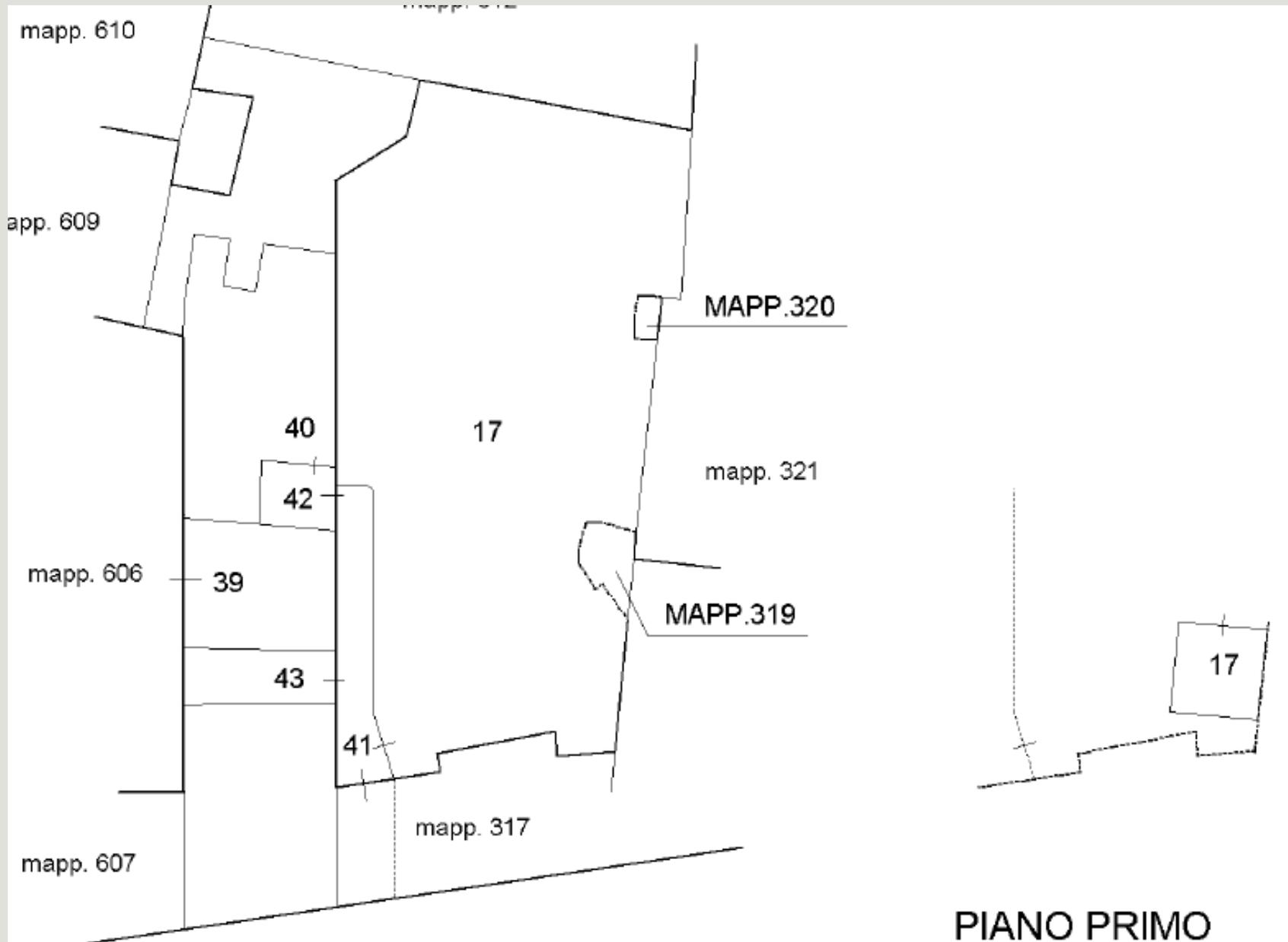
Frazionamento di fabbricato



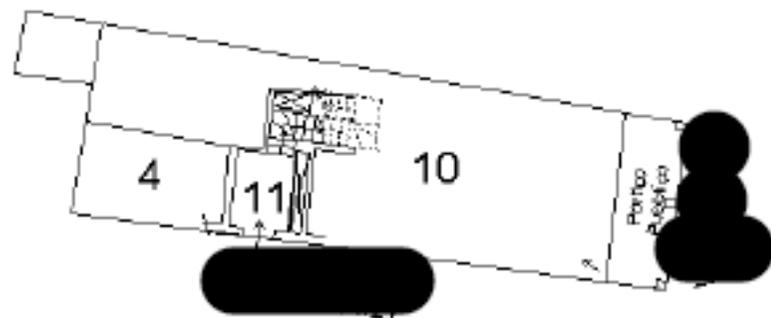




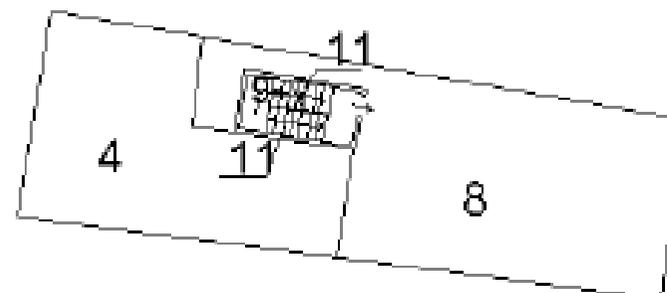




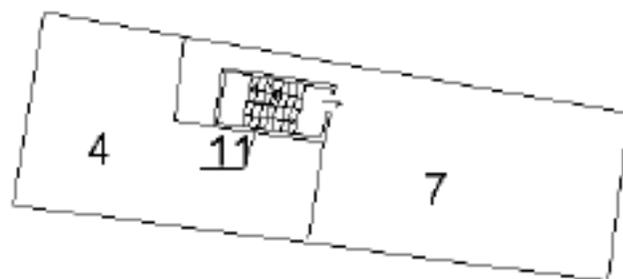
PIANO PRIMO



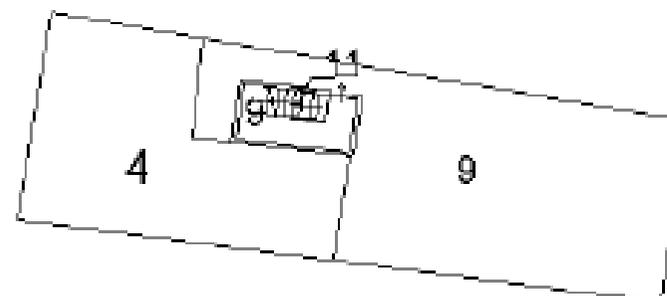
PIANO TERRA



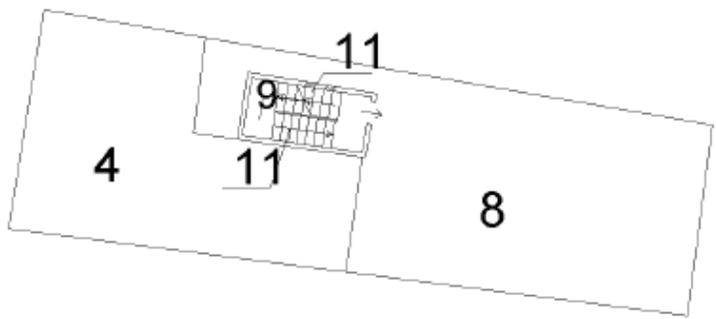
PIANO SECONDO



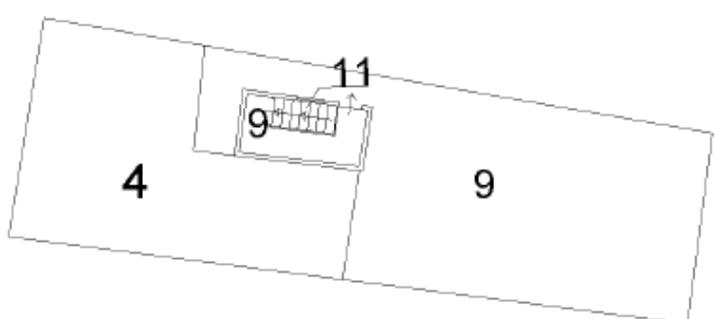
PIANO PRIMO



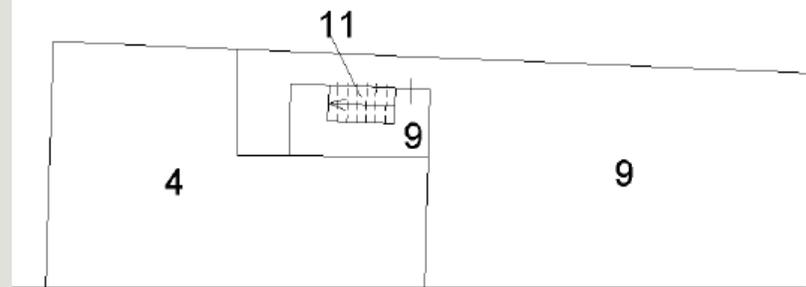
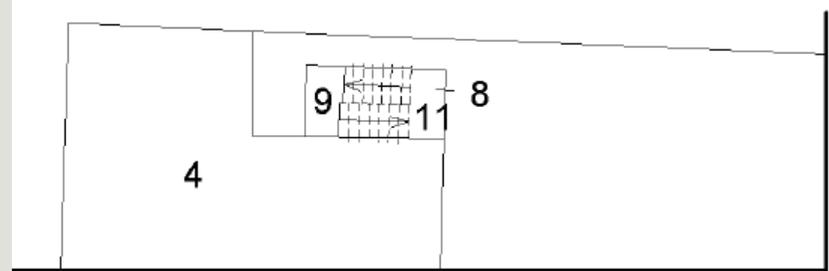
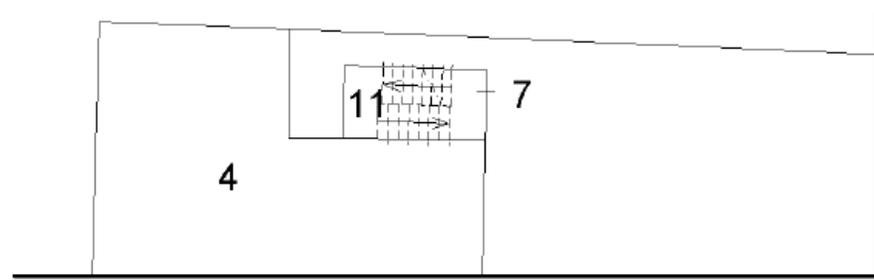
PIANO TERZO

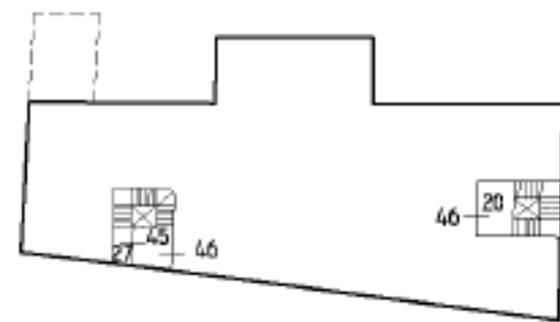
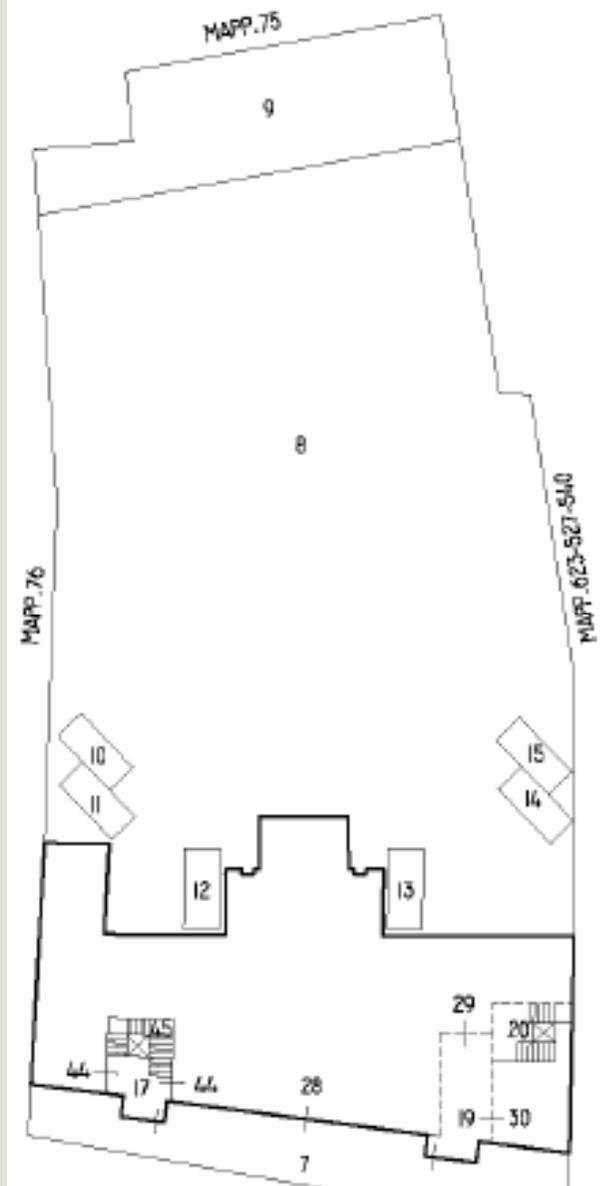


PIANO SECONDO

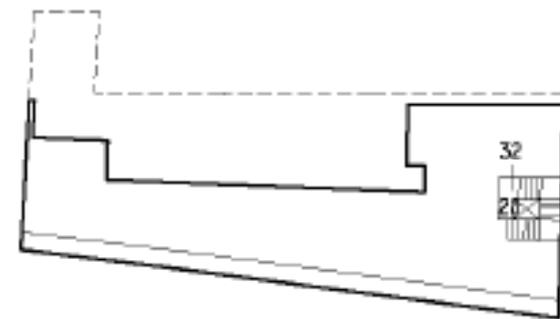


PIANO TERZO





PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Le *Entità tipologiche*, da correlare ai singoli cespiti, sono così definite:

CF - Costruzione di fabbricato

Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, **rappresentata nella mappa catastale con linea continua.**

AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). L'area libera è **delimitata nella mappa catastale con linea continua.**

AC - Area coperta

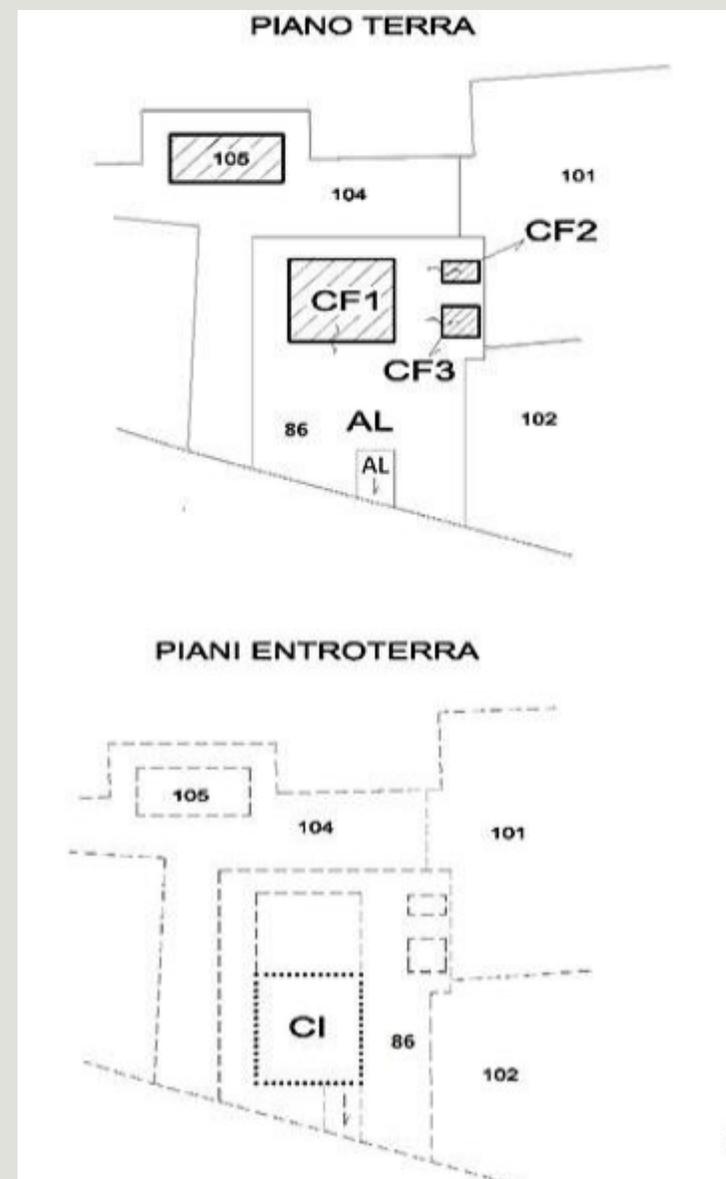
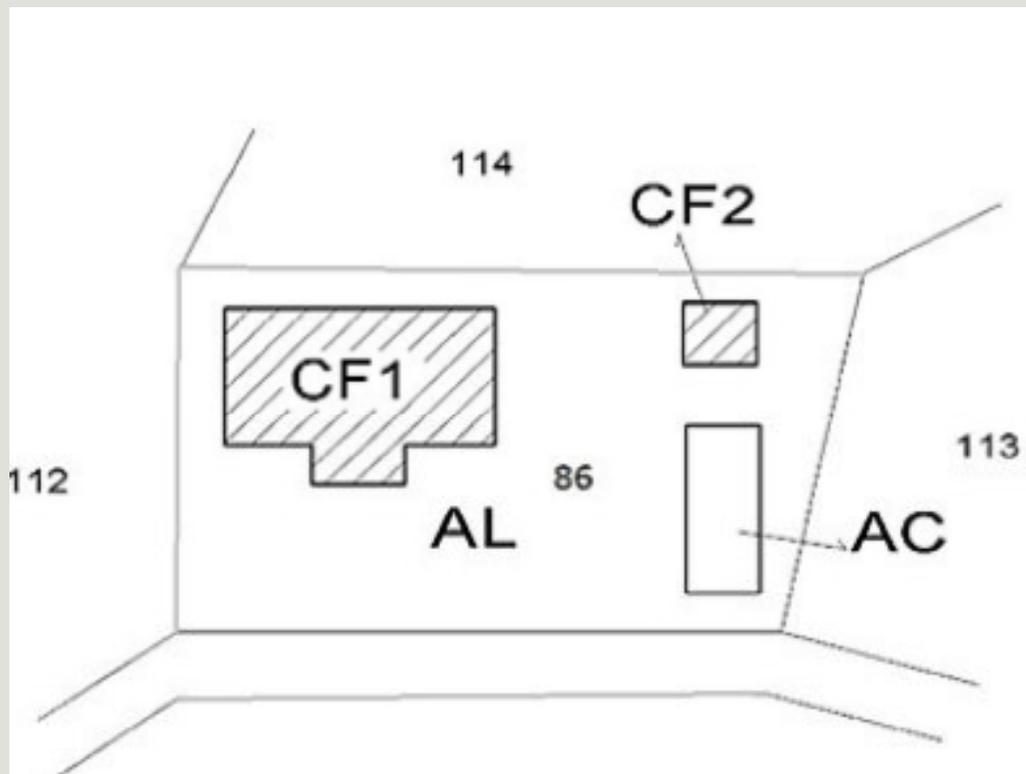
In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, **individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.**

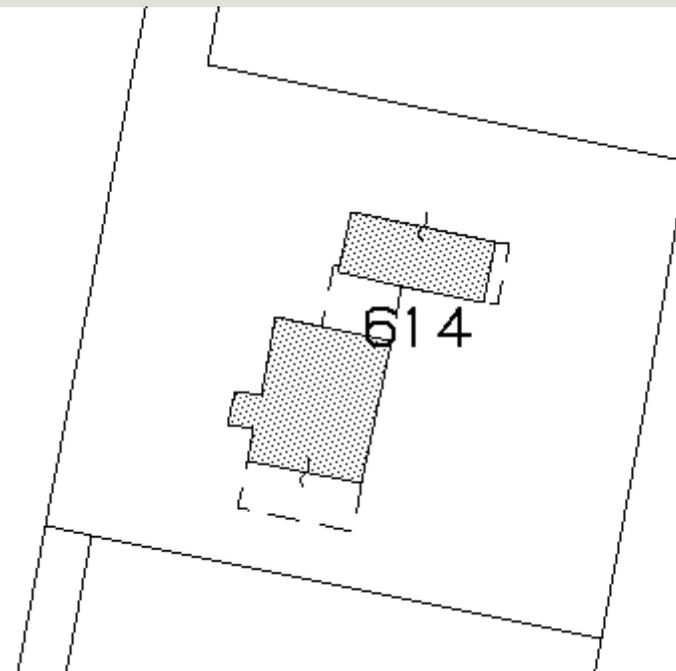
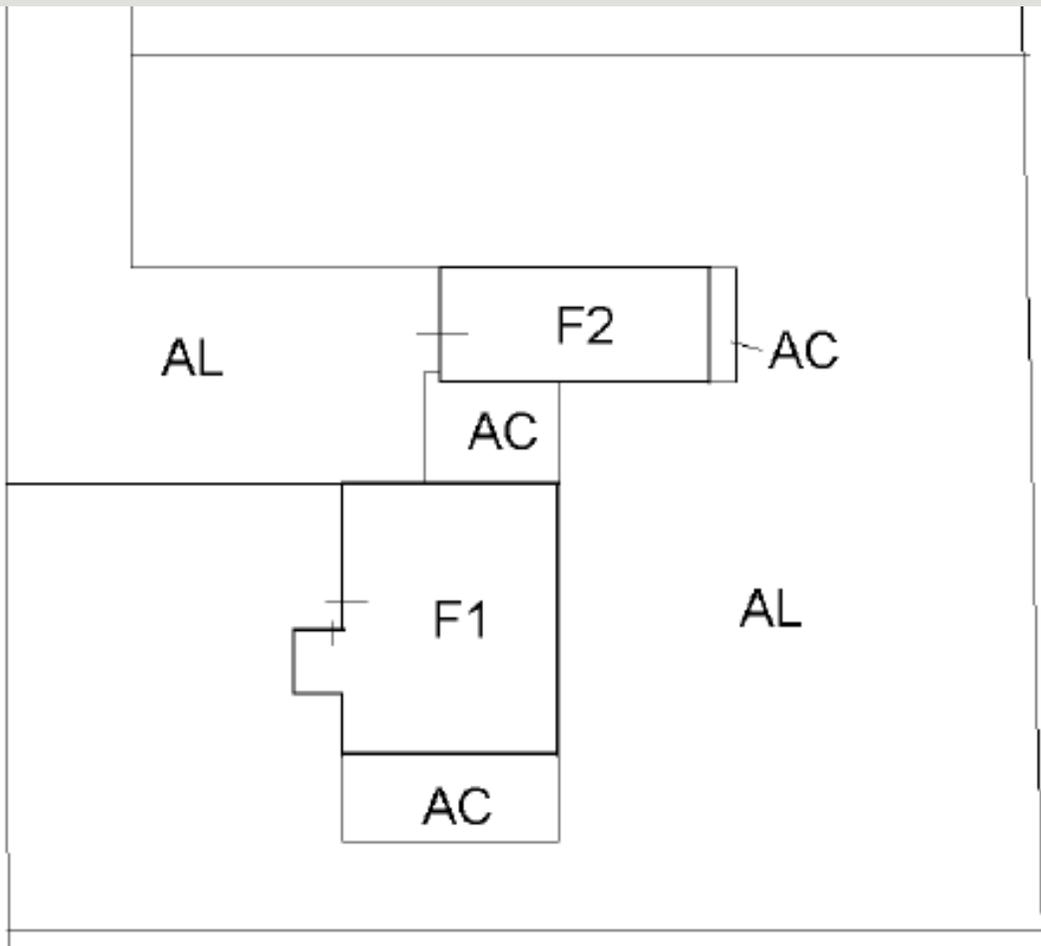
CI - Costruzione interrata

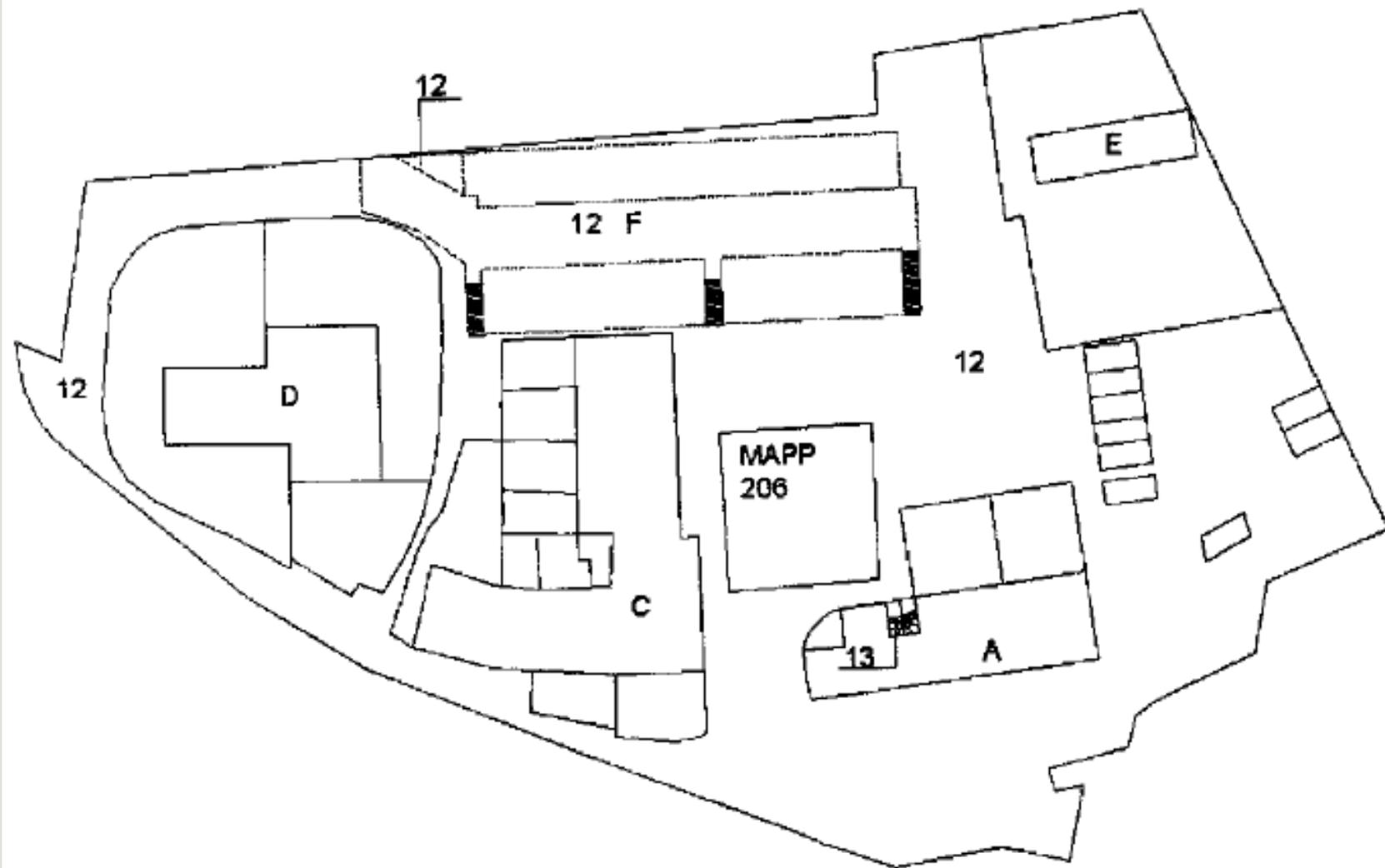
Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, **rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata.** Le porzioni di *Costruzioni interrate*, ubicate all'interno del perimetro delimitante la *Costruzione di fabbricato*, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa *Costruzione di fabbricato*.

CS - Costruzione sovrastante

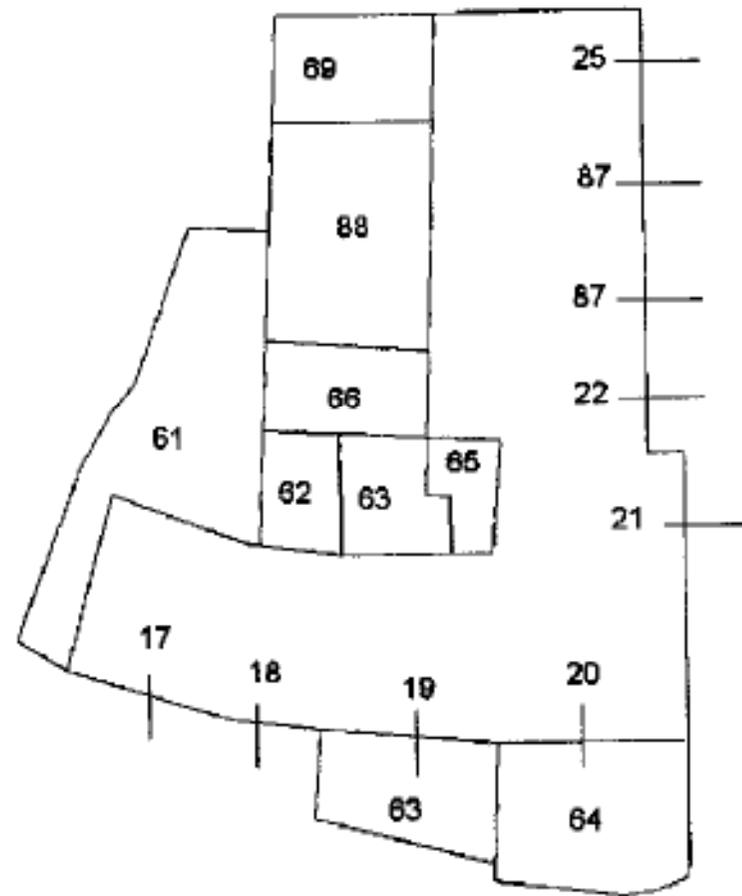
Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo una unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce *Costruzione di Fabbricato*. La *Costruzione sovrastante* è **delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.**





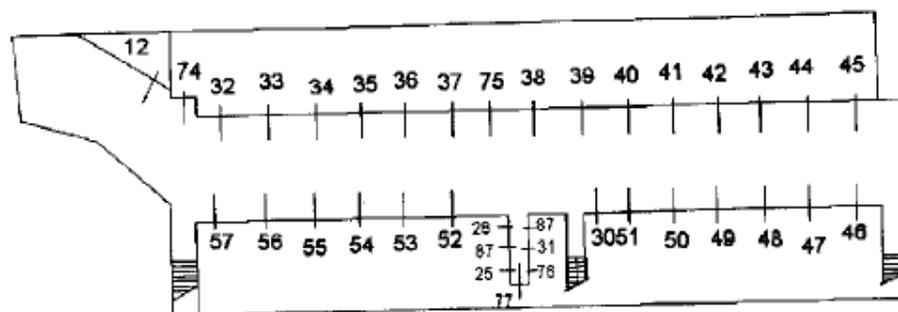


EDIFICIO C

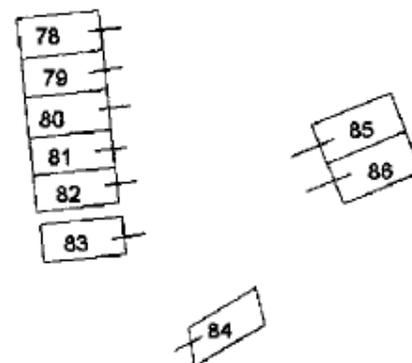


PIANO TERRA

EDIFICIO F



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati (CF)

Fine lezione

Grazie per l'attenzione



Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra