



**COMMISSIONE CATASTO – Giugno 2023**

## **Nuova Circolare sulle procedure al Catasto Terreni e Fabbricati**

Nel corso delle verifiche catastali effettuate per conto dei nostri clienti, è ancor oggi possibile imbattersi in particelle allibrate al solo Catasto Terreni alla Partita Speciale 1, qualità Ente Urbano (cod. 282), senza che le stesse abbiano la dovuta corrispondenza al Catasto Fabbricati, con la conseguenza diretta di non avere perfetto allineamento tra le due realtà, in quanto tali immobili non risultano avere alcuna indicazione dei soggetti che vantano diritti su di essi.

Qualche tempo fa, in occasione dell'allineamento delle mappe tra i due Catasti, l'Ufficio aveva individuato molte di queste particelle attribuendo provvisoriamente loro la qualità di ACCESSORIO, ex Partita Speciale 2, in attesa che il legittimo titolare provvedesse alla loro più appropriata ricollocazione. Ma non è raro che la circostanza sia attualmente anche riscontrabile come conseguenza di successivi Tipi Frazionamento ai quali non è poi però seguita la predisposizione, da parte del Tecnico Professionista, delle dovute pratiche di collegamento al Catasto Fabbricati.

Al fine di evitare che in futuro si possano ripetere casi del genere, è stata emanata dalla *Direzione Centrale dei Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare* la **Circolare n° 11/E** del **08.05.2023**, che tratta la tematica del **frazionamento degli Enti Urbani** (cod. 282) e Fabbricati Promiscui (cod. 278), fornendo alcune indicazioni al fine di scongiurare il disallineamento tra Terreni e Fabbricati, congiuntura che risulta indifferibile dal 01.02.2022 data dalla quale è stato progressivamente attivato sull'intero territorio nazionale il S.I.T. (Sistema Integrato del Territorio). Gli indirizzi contenuti nel documento sono transitori, in attesa che sia pubblicata la nuova versione di Pregeo che dovrebbe, quindi, "automatizzare" il procedimento anche per tale fattispecie.

Sino all'avverarsi di tale circostanza, nella necessità di dover predisporre un Frazionamento di Ente Urbano, l'operazione dovrà intendersi come un processo costituito dalle due fasi Tecnico/Procedurali interconnesse (Pregeo/Docfa) da portare a termine in modo quasi sincrono.

#### **FRAZIONAMENTO AL CATASTO TERRENI DI ENTE URBANO:**

##### **Condizioni Giustificative**

- a) una sua porzione cambia destinazione/qualità perdendo la destinazione Ente Urbano (cod. 282) o Fabbricato Promiscuo (cod. 278), concretizzandosi la necessità di essere ri-allibrata al Catasto Terreni;
- b) una sua porzione, pur continuando a mantenere la destinazione a qualità Ente Urbano (cod. 282) o Fabbricato Promiscuo (cod. 278), deve andare a costituire un NUOVO lotto o essere FUSA con la superficie di un lotto adiacente;
- c) una porzione di fabbricato che vi insiste presenta caratteristiche costruttive proprie diverse dalla rimanente porzione, potendosi così considerare un edificio autonomo.

##### **Condizioni Oggettive**

È comunque necessario, in ogni caso, che:

- 1) la particella derivata perda qualsiasi collegamento con il lotto urbano originario;
- 2) i confini fisici individuati dal fabbricato della particella sulla mappa del Catasto Terreni corrispondano a quelli delimitanti le unità immobiliari urbane interessate dall'aggiornamento.

##### **Condizioni Procedurali**

- 1) **PREGEO**: La ***Relazione Tecnica "Libera"*** dovrà contenere quanto di seguito evidenziato, al fine di evitare che l'atto di aggiornamento pervenuto all'Ufficio venga considerato NON conforme alle procedure vigenti e quindi NON approvato o, in caso di approvazione automatica, che l'Ufficio provveda al ripristino della situazione precedente:
  - a - dichiarazione sull'appartenenza del Tipo d'Aggiornamento a una delle fattispecie elencate nell'Allegato Tecnico della Circolare n.11/E del 2023;
  - b - motivazione che giustifichi il ricorso al Frazionamento catastale ai Terreni dell'Ente Urbano interessato, evidenziando le finalità che si intendono perseguire a procedura completata;

c - indicazione degli identificativi al Catasto Fabbricati di tutti gli immobili urbani interessati (Sez., Fg., mapp., subalterni) indipendentemente dalla loro natura (u.i., B.C.N.C., Cat. F, ...);  
d – riferimento all'unità immobiliare (ovvero alle unità immobiliari) presente nella particella originaria, per poter definire la Ditta Catastale che l'Ufficio dovrà attribuire alla particella derivata assegnandole contestualmente anche la destinazione "Relitto di Ente Urbano - cod. 450".

2) **DOCFA**: dopo l'approvazione del Tipo d'Aggiornamento dovranno essere conseguentemente variati gli identificativi e aggiornate le rappresentazioni delle unità interessate, in modo tale da garantire le corrette correlazioni tra Terreni e Fabbricati.

Le eventuali necessarie variazioni al Catasto Fabbricati dovranno essere effettuate dal Tecnico Professionista con la procedura Docfa nel termine di 30 giorni dalla presentazione del Tipo Frazionamento con procedura Pregeo, pena l'apposizione sulle immagini delle planimetrie/elaborati planimetrici già nell'archivio dell'Agenzia e nel Data Base Censuario del Catasto Fabbricati di annotazione "Planimetria NON rispondente allo stato di fatto per frazionamento n. xxxx del gg/mm/aaaa" ed avvio della procedura prevista dal comma 277 dell'art. 1 della Legge 24.12.2007, n. 244.

*277. Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.*

3) **MOD. 26 - DOCTE**: nel caso in cui il Tecnico Professionista abbia previsto che la particella derivata sia ri-allibrata al Catasto Terreni dopo l'approvazione del Tipo d'Aggiornamento e l'attribuzione transitoria da parte dell'Ufficio della qualità "Relitto di Ente Urbano - cod. 450", è necessario che provveda a presentare apposita Dichiarazione di Variazione di Qualità Colturale (Mod. 26) o DOCTE, entro **e non oltre il 31 Gennaio** dell'anno successivo a quello di

aggiornamento della situazione del Catasto Terreni, pena l'avvio della procedura prevista dal comma 277 dell'art. 1 della Legge 24.12.2007, n. 244.

L'Ufficio, prima di provvedere all'evasione di dette Dichiarazioni di Variazione, verificherà che il procedimento al Catasto Fabbricati sia stato correttamente concluso.