

# Direzione Regionale del Veneto

## Incontro con gli ordini Professionali



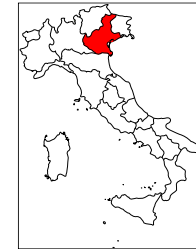
**Polo Formativo di Venezia-Marghera**

30 aprile 2026

## Programma dell'incontro

- Censimento del centri commerciali
- Proroga termini per la presentazione degli atti di aggiornamento delle strutture ricettive all'aperto D.L. 113/2024 art. 7 *quinquies*
- Progetto TAF 2.0
- Vetrate amovibili
- Docfa – attività informativa per la gestione degli elaborati tecnici, stato dei lavori
- Dismissione applicazione «Scrivania del Territorio»
- Sistemi di pagamento dei tributi mediante conto corrente postale provinciale
- Controlli «Superbonus»
- Fabbricati Foto-identificati
- Pregeo 10.6.5 e rilievi GPS
- Aspetti che gli uffici chiedono di sottolineare...
- Tavolo di confronto

# Direzione Regionale del Veneto



# Direzione Regionale del Veneto

## ***Categoria catastale da attribuire ai centri commerciali con porzioni autonome***



La Direzione Centrale Catasto ha chiarito la corretta attribuzione della categoria catastale in centri commerciali con porzioni autonome.

**Distinzione tra esigenze civilistiche e catastali:**  
si evidenzia la differenza tra frazionamento civilistico e classificazione catastale coerente con la struttura.

**Importanza delle caratteristiche tipologiche:**  
l'analisi delle caratteristiche strutturali e funzionali è essenziale per una classificazione accurata.

**Uniformità e aggiornamento delle prassi:**  
è necessaria uniformità operativa tra uffici per garantire una gestione catastale corretta e aggiornata.

# Direzione Regionale del Veneto

## ***Normativa di riferimento per il classamento***

***(Art. 61 DPR 1142/1949)***



### **Normativa fondamentale per il classamento**

Il DPR 1142/1949 e l'articolo 61 regolano le modalità operative della classificazione catastale in Italia.

### **Verifica in loco e criteri di classificazione**

Il classamento richiede la verifica **in sopralluogo** per l'attribuzione della corretta destinazione e la verifica delle caratteristiche funzionali dell'immobile. Tale principio è superato sia dalla normativa in materia D.M. 701/94 art.1 c.2 sia dal fatto che il Docfa è un procedimento partecipato con la parte e la stessa deve indicare nel DOCFA tutte le caratteristiche dell'unità oggetto di dichiarazione o variazione. Tuttavia, è assolutamente opportuno, vista l'entità di tali strutture, l'espletamento dello stesso.

# Direzione Regionale del Veneto

## ***Normativa di riferimento per il classamento***

***(Art. 61 DPR 1142/1949)***



### **Esclusioni e categorie speciali**

L'articolo 8 esclude immobili industriali o commerciali speciali da classificazione ordinaria, come i centri commerciali (D/8).

### **Principio della destinazione funzionale**

La classificazione si basa sulla destinazione funzionale intrinseca.

## ***Indicazioni della Circolare 4/T del 2006***

### **Categorie speciali per immobili peculiari**

Immobili con caratteristiche uniche (oggettive e dimensionali) che non sono classificabili in categoria ordinaria quindi con classi e tariffe prestabilite per tipologia.



### **Esame preliminare delle unità immobiliari**

La circolare ribadisce l'importanza di analizzare accuratamente le caratteristiche degli immobili per attribuire una corretta classificazione.

### **Valutazione integrata degli elementi**

Oltre alla destinazione, si valutano localizzazione, infrastrutture e servizi per una classificazione accurata.

### **Ruolo del contesto nella classificazione**

In tali tipologie è determinante anche il contesto (soprattutto per la valorizzazione delle aree), che influiscono su classamento e rendita.

# Direzione Regionale del Veneto

## *Categorie ordinarie e speciali: criteri e classificazione D/8*

### **Distinzione tra immobili di categoria ordinaria e speciale**

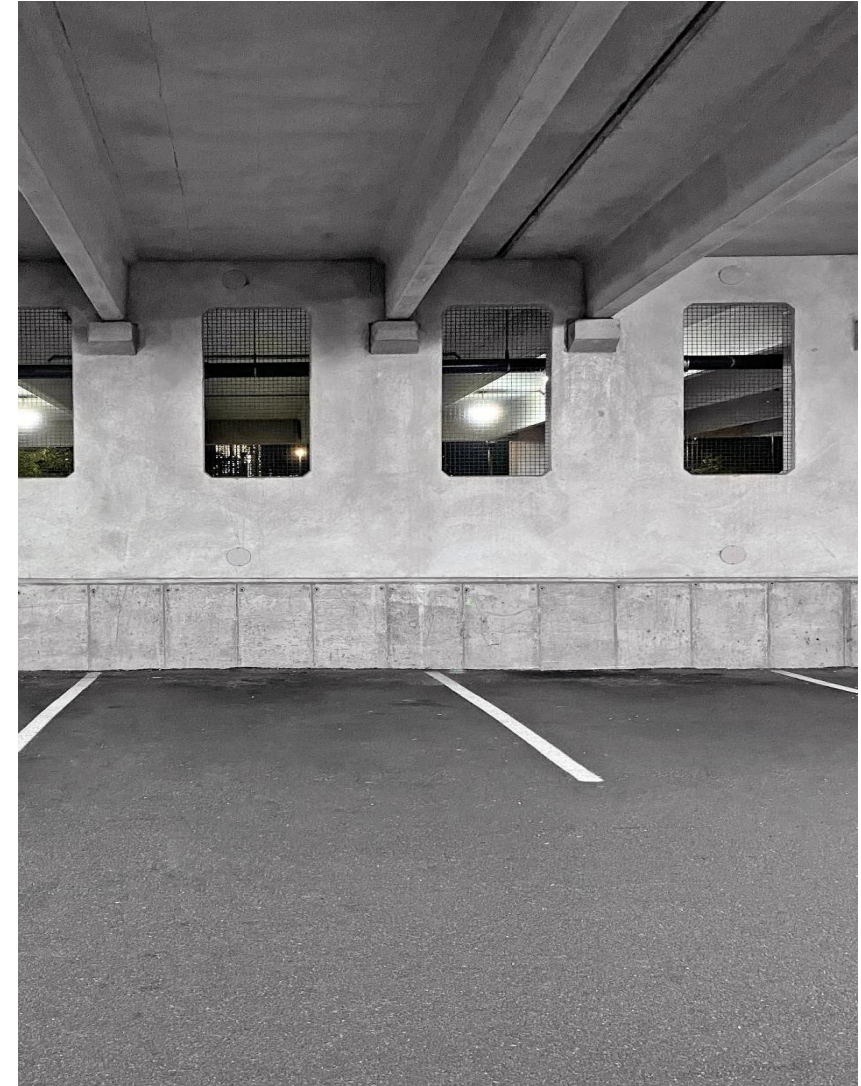
La nota della D.C. ribadisce la differenza tra immobili di categoria ordinaria e speciale essendo i primi con caratteristiche analoghe e quindi facilmente comparabili, mentre gli immobili di categoria speciale presentano caratteristiche uniche e non confrontabili.

### **Caratteristiche dei centri commerciali**

I centri commerciali hanno ampia superficie, parcheggi estesi, spazi comuni attrezzati e forte funzionalità integrata.

### **Classificazione categoria D/8**

Le unità immobiliari nei centri commerciali 'ereditano' le caratteristiche speciali del complesso giustificando la classificazione D/8



# Direzione Regionale del Veneto

## *Conclusioni sul classamento e criteri di stima*



### Classificazione catastale unificata

Le unità immobiliari nei centri commerciali vanno generalmente classificate nella categoria speciale D/8 perchè detengono caratteristiche uniche

### Determinazione della rendita catastale

La rendita catastale si calcola **considerando l'intero centro commerciale ed i servizi comuni** che ne incrementano il valore (androni comuni, spazi espositivi esterni ai negozi, autorimesse, parcheggi ecc)

## *Conclusioni sul classamento e criteri di stima*



### Istruzioni operative Docfa 4.00.5

Si evidenzia che, tra le destinazioni d'uso - introdotte nel sistema catastale dalla circolare 2/E del 1° febbraio 2016 ed elencate, da ultimo, dalle istruzioni operative Docfa 4.00.5 del 2 luglio 2019 è riportata la destinazione d'uso specifica 0701 – Centri commerciali.

## *Conclusioni sul classamento e criteri di stima*



### **Ripartizione della rendita tra unità**

La rendita complessiva viene suddivisa proporzionalmente tra le unità immobiliari in base alla loro consistenza, la stima per la determinazione della rendita catastale sarà quindi eseguita con riferimento all'intero centro commerciale, includendo, dunque, anche la valorizzazione di tutte le utilità e servizi comuni che caratterizzano il centro commerciale, e la rendita così ottenuta sarà poi ripartita fra le varie unità immobiliari.

### **Importanza di indicazioni uniformi**

Indicazioni coerenti riducono contenziosi.

## Direzione Regionale del Veneto

### ***Contenzioso: principi ribaditi dalla Suprema Corte...***

**Ordinanza 2 febbraio 2021, n. 2253**, ove la Corte ha confermato la legittimità dell'atto con il quale l'Ufficio aveva rettificato da C/1 in D/8 la categoria catastale di vari immobili appartenenti ad un medesimo proprietario e facenti parte di un più ampio complesso immobiliare (nella specie, trattavasi di un *outlet*), è stato precisato che «*Ciò che rileva [...] ai fini dell'unitaria attribuzione della Categoria D/8 ai singoli immobili in esame è il fatto che, appartenenti ad un unico proprietario, sono stati progettati e realizzati all'interno del più ampio complesso immobiliare [...] e, dunque, sono espressione di un unico progetto commerciale*».

Tale principio è stato ribadito **dall'ordinanza 1° settembre 2022, n. 25741 che recita:**

*...in tema di classamento con procedura DOCFA, gli immobili inseriti in un complesso commerciale (nella specie outlet in forma di "cittadella della moda") e caratterizzati dalla presenza di dotazioni, impianti, servizi ed utilità comuni, devono essere inquadrati unitariamente nella categoria D/8 e non in quella C/1, stante l'appartenenza ad un unico proprietario, ivi svolgente attività di impresa, e pertanto facenti parte di un unico progetto commerciale (Cass. n. 2253 del 2021).*

# Direzione Regionale del Veneto

## *Analisi della DR*



Studio della situazione nella Regione:  
D/8 o C/1?

Analisi delle situazioni attuali

# Direzione Regionale del Veneto

## Presentazione del DOCFA Irrilevanza degli Allestimenti Mobili nelle Strutture Ricettive all'Aperto



# Direzione Regionale del Veneto

## **Articolo 7-quinquies e modifiche alla disciplina catastale**

**Esclusione degli allestimenti mobili** Dal 1° gennaio 2025, le case mobili cessano di essere rilevanti ai fini catastali e sono escluse dalla stima diretta.

### **Adeguamento dei valori delle aree**

I valori delle aree attrezzate e destinate al pernottamento aumentano rispettivamente dell'85% e del 55%.

### **Obbligo di aggiornamento catastale**

Gli intestatari devono aggiornare gli atti catastali presso Catasto Terreni e Fabbricati secondo le nuove disposizioni normative.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti utili tramite risoluzione n. 67/2024 e Direttiva DC SCCPI n. 4/2024.



# Direzione Regionale del Veneto



## ***Proroga dei termini e obblighi per gli intestatari catastali***

### Proroga della scadenza

La scadenza per la presentazione degli aggiornamenti catastali è stata prorogata al 15 dicembre 2026.

### Obiettivi della proroga

La proroga facilita una transizione ordinata, riducendo errori e garantendo l'accuratezza dei dati catastali.

# Progetto TAF 2.0

COLLAUDO lavorazioni annualità 2023-2025



## Collaudo TAF 2.0

E' in corso l'attività di verifica dei fogli lavorati dagli Uffici provinciali nel corso del triennio 2023-2025 che si concluderà entro quest'anno.



L'attività comporterà importanti modifiche alla maglia fiduciale con soppressioni, variazioni e nuove istituzioni di punti fiduciali.

Provincia	Numero Comuni interessati	Numero fogli interessati
Belluno	11	405
Padova	20	416
Rovigo	18	531
Treviso	11	387
Venezia	16	352
Verona	17	697
Vicenza	19	399
<b>TOTALI</b>	<b>112</b>	<b>3.187</b>

# Collaudo TAF 2.0



I comuni interessati suddivisi per provincia:

## Belluno

- Belluno
- Calalzo di Cadore
- Cesiomaggiore
- Domegge di Cadore
- Lorenzago di Cadore
- Lozzo di Cadore
- Pieve di Cadore
- San Gregorio nelle Alpi
- Santa Giustina
- Sospirolo
- Valle di Cadore

## Padova

- Abano Terme
- Albignasego
- Cadoneghe
- Campodarsego
- Campodoro
- Cervarese Santa Croce
- Limena
- Maserà di Padova
- Mestrino
- Noventa Padovana
- Ponte San Nicolò
- Rubano
- Saccolongo
- Saonara
- Selvazzano Dentro
- Veggiano
- Vigodarzere
- Vigonza
- Villafranca Padovana
- Villanova di Camposampiero

# Collaudo TAF 2.0



I comuni interessati suddivisi per provincia:

## Rovigo

- Arquà Polesine
- Bosaro
- Canaro
- Canda
- Castelguglielmo
- Costa di Rovigo
- Frassinelle Polesine
- Fratta Polesine
- Guarda Veneta
- Lendinara
- Lusia
- Occhiobello
- Polesella
- Pontecchio Polesine
- Rovigo
- San Bellino
- Villamarzana
- Villanova del Ghebbo

## Treviso

- Altivole
- Caerano di San Marco
- Castelfranco Veneto
- Istrana
- Maser
- Montebelluna
- Paese
- Resana
- Riese Pio X
- Trevignano
- Vedelago

# Collaudo TAF 2.0



I comuni interessati suddivisi per provincia:

## Venezia

- Campolongo Maggiore
- Campagna Lupia
- Camponogara
- Dolo
- Fiesso d'Artico
- Martellago
- Mira
- Mirano
- Noale
- Pianiga
- Salzano
- Santa Maria di Sala
- Scorzè
- Spinea
- Stra
- Vigonovo

# Collaudo TAF 2.0



I comuni interessati suddivisi per provincia:

## Verona

- Bovolone
- Buttapietra
- Castel d'Azzano
- Concamarise
- Erbè
- Isola della Scala
- Nogara
- Oppeano
- Povegliano Veronese
- Salizzole
- Sanguinetto
- Sorgà
- Trevenzuolo
- Valeggio sul Mincio
- Vigasio
- Villafranca di Verona
- Zevio

# Collaudo TAF 2.0



I comuni interessati suddivisi per provincia:

## Vicenza

- Agugliaro
- Albettone
- Alonte
- Asigliano Veneto
- Campiglia dei Berici
- Castegnero
- Grisignano di Zocco
- Longare
- Lonigo
- Montegalda
- Montegaldella
- Nanto
- Noventa Vicentina
- Orgiano
- Pojana Maggiore
- Sossano
- Torri di Quartesolo
- Zovencedo
- Barbarano Mossano

## Richiami sull'attendibilità planimetrica

Punto fiduciale	Attendibilità
vertici trigonometrici della rete IGMI:	
1° ordine	1
2° ordine	2
3° ordine	3
4° ordine determinati in data successiva al 1942	4
4° ordine determinati entro l'anno 1942	5
vertici trigonometrici della rete catastale:	
rete	6
sottorete	7
dettaglio	8
Punti stabili di riferimento	9
Termini su triplici di possesso o spigoli di fabbricato riportati all'impianto	10
Termini su triplici di possesso o spigoli di fabbricato rilevati in aggiornamento eseguiti dall' Ufficio	11
Termini su triplici di possesso o spigoli di fabbricato rilevati in aggiornamenti eseguiti dai tecnici esterni e collaudati dall'Ufficio	12

## Richiami sull'attendibilità planimetrica

Nota prot. 64538 del 27/08/2004 – Integrazione Disposizione Operativa Pre.Geo. 8 11/12/2003

Tipologia PF	Titolarità	Attendibilità
Vertici IGM95	Istituto Geografico Militare	19
Vertici Intesa GIS	Agenzia del Territorio	18
Vertici della Maglia Primaria	Agenzia del Territorio	17
Vertici della maglia secondaria	Agenzia del Territorio	16
Vertici maglia primaria - collaborazioni	Altri Enti istitutori della rete	15
Vertici della maglia secondaria - collaborazioni	Altri Enti istitutori della rete	14

---

# Richiami sull'attendibilità planimetrica

## Progetto TAF 2.0

Per i PFF di nuova istituzione, sono stati codificati due nuovi valori di attendibilità:

- attendibilità 20** punto fotografico direttamente stazionabile oppure, in assenza di un oggetto di copertura, rilevato con artifici semplici, attraverso allineamenti e squadri
- attendibilità 21** punto fotografico che non risulta direttamente visibile sulla verticale, per la presenza di un oggetto di copertura. La sgrondatura, nelle due direzioni principali, deve essere rilevata dall'operatore ed inserita nelle note della monografia

## Richiami sull'attendibilità altimetrica

Punto fiduciale	Attendibilità
Punto fiduciale di aggiornamento	04
Punto cartografico	03
Caposaldo di una rete di livellazione trigonometrica	02
Caposaldo di una linea nazionale di livellazione geometrica	01

# Vetrata panoramica (VePA)

Rilevanza catastale



## Vetrature panoramiche (VePA) e rilevanza catastale

### Come sono definite a livello urbanistico?

**DPR 380/2001 art. 6 lettera *b-bis*)**

*(...) vetrature panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a **funzioni temporanee** di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei **balconi aggettanti***

***dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi **non configurino spazi stabilmente chiusi** con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. (...)***



## Vetrature panoramiche (VePA) e rilevanza catastale

### Come sono definite a livello urbanistico?

*(...) Tali strutture devono **favorire una naturale microaerazione** che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere **caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;***



## Vetrature panoramiche (VePA) e rilevanza catastale

### Quali sono le caratteristiche tecniche?

*Generalmente le VePA sono caratterizzate da:*

- ❑ ***pannelli scorrevoli*** tipicamente in vetro, **privi di infissi verticali**, **installati su guide orizzontali**
- ❑ *Sistemazione lungo il perimetro di balconi, terrazzi o porticati*
- ❑ *configurazione "a pacchetto" dei pannelli che consente alle vetrate di risultare apribili in modo completo, per **riportare lo spazio aperto nella condizione originaria in qualunque momento e in assenza di opere o interventi edilizi.***



## Vetrature panoramiche (VePA) e rilevanza catastale

### Come si configurano in catasto?

L'Agenzia ha evidenziato come i sistemi di delimitazione o chiusura di spazi originariamente aperti, quali balconi, terrazzi e simili, possono assumere **indipendentemente dal materiale con cui sono costruiti e dalla tecnologia utilizzata** rilevanza catastale diversa a seconda che assolvono alla funzione di

**miglioramento della possibilità di fruizione di tali spazi** (ad esempio, consentendone la fruizione anche con condizioni atmosferiche sfavorevoli)

**realizzare veri e propri ampliamenti delle unità immobiliari**



# Vetrature panoramiche (VePA) e rilevanza catastale

## Come si configurano in catasto?

Sono stati definiti i seguenti requisiti per qualificare l'intervento come non influente sulla consistenza catastale:



il sistema di delimitazione dello spazio aperto risulta **effettivamente apribile dall'utilizzatore in qualunque momento**, in modo che lo spazio aperto possa essere ripristinato nella sua configurazione originaria, senza necessità di eseguire opere o interventi edilizi (ad esempio, analogamente alle tende)

lo spazio aperto delimitato **mantiene, per caratteristiche morfologiche, dimensionali, costruttive ed impiantistiche, la sua destinazione ordinaria** di balcone, terrazzo o simile

lo spazio aperto delimitato rimane **stabilmente separato dagli ambienti interni dell'unità immobiliare** tramite le ordinarie chiusure verticali (tamponature, finestre, porte finestre)

## Procedura Do.C.Fa

Attività informativa per la gestione degli elaborati tecnici, stato dei lavori



## Attività informativa per la gestione degli elaborati tecnici del Catasto Fabbricati

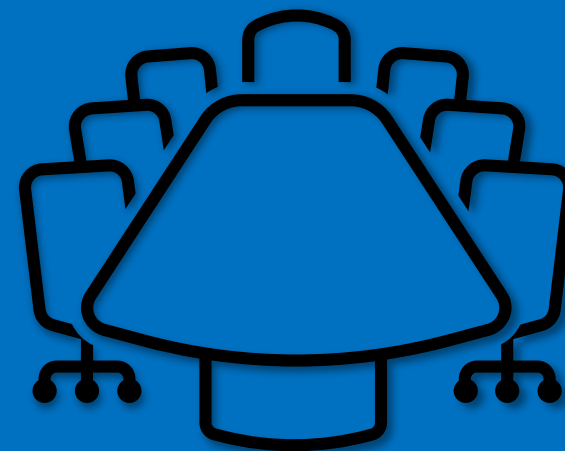
L'attività in parola viene condotta in completa sinergia tra DR Veneto e la Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati del Veneto, anche grazie al patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e G.L.



**L'attività avviata nel corso del 2025 verrà conclusa nel 2026 per poi essere divulgata agli iscritti.**

Nasce dall'esigenza di fornire un supporto tecnico nella predisposizione delle dichiarazioni DOCFA soprattutto dopo l'avvento del Docfa automatico per evitare l'inserimento in Banca Dati di pratiche errate o incomplete che comportano:

- Scarsa affidabilità della Banca Dati
- Aggravio di lavoro per gli Uffici
- Aggravio di lavoro per l'utenza professionale
- Aggravio di costi per il contribuente



## MODULO 1

**Argomenti**

**STUDIO DEL  
VADEMECUM**

**ed**

**ANALISI DEI CASI  
PRATICI**

## MODULO 2

**Argomenti**

**CLASSAMENTO DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI**

**e**

**VERIFICA DEL  
CLASSAMENTO PROPOSTO**

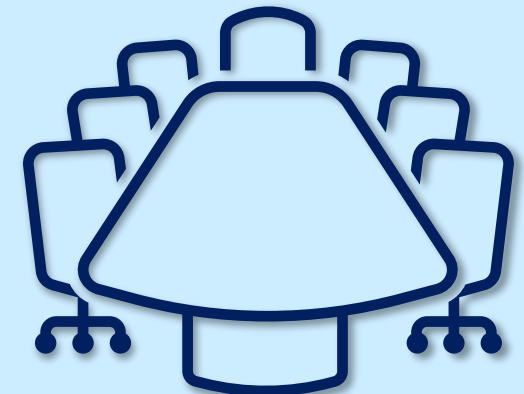
## MODULO 2 *Programma*

### CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- **Categorie ordinarie: tipologie e caratteristiche**
- **La classe nelle categorie ordinarie**
- **La consistenza nelle categorie ordinarie**
  - definizione di vano utile – vani principali ed accessori diretti/indiretti e dipendenze
  - calcolo della consistenza nelle categorie A-B-C- determinazione dei vani per il gruppo A, dei mc per il gruppo B, dei mq per il gruppo C
- **Categorie speciali-D: tipologie e caratteristiche**
- **Categorie particolari-E: tipologie e caratteristiche**
- **I procedimenti di stima: diretto ed indiretto**
- **Il deprezzamento infra-censuario**
- **Il saggio di fruttuosità**
- **L'utilizzo dei Prontuari Provinciali/Regionale**
- **Cenni su contenzioso ed autotutela**
  - autotutela obbligatoria
  - autotutela facoltativa

### VERIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO

- **I termini del classamento**
- **Il flusso procedurale del DOCFA**
- **I criteri di campionamento**
- **Assegnazione al tecnico- trattazione ed eventuale sopralluogo**
- **Il controllo sul classamento**
- **Il contraddittorio preventivo**
- **La validazione del classamento e l'aggiornamento della B.D.**




# Dismissione applicazione «Scrivania del Territorio»

---



# Dismissione applicazione «Scrivania del Territorio»

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ Agenzia ▾ I nostri uffici

 [Accedi all'area riservata](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede informative e servizi](#) / [Fabbricati e terreni](#) / [Voltura catastale](#) / Scrivania del Territorio

## VOLTURA CATASTALE

### INFORMAZIONI

Che cos'è

Come e dove richiedere la voltura

Costi del servizio

Modelli e istruzioni

Normativa e prassi

### SERVIZI

Scrivania del Territorio

## Scrivania del Territorio

### **Novità - Dismissione dell'applicazione "Scrivania del Territorio"**

Dal 1 aprile 2026 non sarà più disponibile l'applicazione "Scrivania del Territorio". Sarà possibile compilare il "Modello Unico Informatico" tramite l'applicazione "Adempimento unico telematico online" disponibile all'interno dell'area riservata. In alternativa è ancora possibile utilizzare il software Unimod Client Versione 4.5.9

### **Dismissione dell'applicativo Voltura 2.0 - Telematica**

Dal 12 gennaio 2026 l'applicativo "Voltura 2.0 - Telematica", presente nella "Scrivania del territorio", non sarà più disponibile ([Provvedimento del 27 marzo 2025](#)). Sarà possibile compilare e presentare le domande di volture tramite il servizio online [/portale/documents/d/guest/provvedimento\\_27\\_03\\_2025\\_voltura\\_web-](#) dell'[area riservata](#) e attivo dallo scorso 24 settembre.

La **Scrivania del Territorio** è un ambiente di lavoro che rende disponibile, in un'unica interfaccia sul proprio pc, una serie di servizi per lo scambio di informazioni con le banche dati catastale e ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, con l'obiettivo di semplificare le attività del professionista e stimolarne la *compliance*.

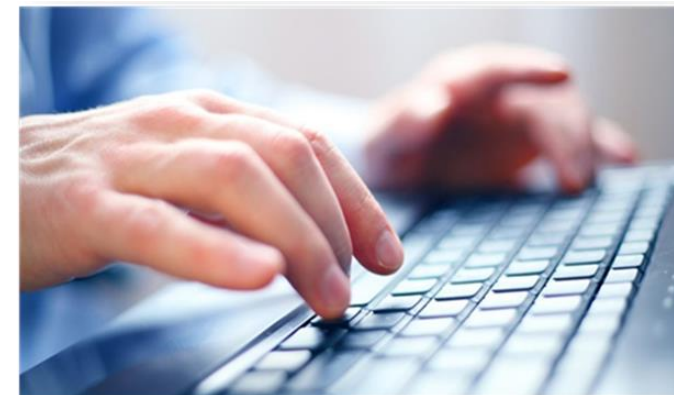
# Soppressione dei sistemi di pagamento dei tributi mediante conto corrente postale provinciale

Provvedimento Direttore dell'Agenzia Entrate prot. n. 108991 del 02 aprile 2026



## Conto corrente postale degli UP-Territorio

A decorrere dal **1° giugno 2026**, per i servizi catastali resi dagli Uffici provinciali – Territorio, **non possono più essere effettuati pagamenti dei tributi dovuti, mediante versamento sul conto corrente postale provinciale.**



Le somme che gli utenti dei servizi telematici hanno preventivamente versato sui conti correnti postali provinciali intestati agli Uffici provinciali – Territorio, **possono continuare ad essere utilizzate per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale entro tre mesi dal 1° giugno 2026.**

Decorso questo termine, le disponibilità residue verranno restituite agli aventi diritto, **previa richiesta da inoltrare entro la fine del secondo mese successivo alla scadenza del suddetto termine**, mediante la piattaforma telematica di erogazione dei servizi.

## Conto corrente postale degli UP-Territorio

A partire dal 1° giugno 2026, dovranno essere effettuati esclusivamente mediante versamento unitario, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (**modello "F24"**) i pagamenti delle somme dovute a:

- avvisi di liquidazione
- atti di contestazione e irrogazione sanzioni

**La data di definitiva chiusura dei conti correnti postali intestati agli Uffici provinciali – Territorio è pertanto fissata al 30 dicembre 2026.**



## Controlli «Superbonus» Stato avanzamento controlli

---



## Il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 07.02.2025 ...

Il provvedimento ha previsto l'invio di apposita comunicazione agli intestatari catastali di immobili oggetto di interventi di cui all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 (cd. Superbonus), nei casi in cui non risulta presentata ove prevista la dichiarazione di variazione catastale (DoCFa).

L'invio continuerà nel 2026 e 2027

### Le fasi previste



Invio di 3.000 lettere di immobili censiti in categoria fittizia (F)

Invio di 12.300 lettere a livello nazionale di immobili censiti in categoria ordinaria

2026

Invio di 20.000 lettere a livello nazionale di immobili censiti in categoria ordinaria

2027...

**Fine Ottobre 2025**

**Aprile 2025**

La variazione catastale è prevista quando a seguito degli interventi effettuati vi sono variazioni oggettive dell'immobile oppure quando il Valore Catastale o la relativa Rendita Catastale vengono incrementati di un importo superiore al 15%.



## Situazione in Veneto al 31 marzo 2026

## Controlli Superbonus



In Veneto sono state inviate **144** lettere di compliance relative agli immobili censiti nella **categoria catastale F** e **480** lettere relative ad immobili censiti nella **categoria ordinaria**.

	Lettere di compliance			PRE-CONTROLLO – Stato (immobili con lettera di compliance RECAPITATA)					
	Trasmesse	Recapitate	Con risposta del contribuente	Da trattare	In corso	Concluso	CONCLUSI - Esito		
							REGOLARIZZATO	IRREGOLARE	REGOLARE
BELLUNO	70	64	29	29	15	20	0	4	16
PADOVA	62	56	12	38	6	12	2	7	3
ROVIGO	28	28	10	16	4	8	3	2	3
TREVISO	52	52	29	6	3	43	12	10	21
VENEZIA	219	208	4	199	0	9	2	3	4
VERONA	131	127	56	40	44	43	26	5	12
VICENZA	62	58	29	5	3	50	13	20	17
<b>Regione Veneto</b>	<b>624</b>	<b>593</b>	<b>169</b>	<b>333</b>	<b>75</b>	<b>185</b>	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>76</b>

## Fabbricati Foto-identificati

Nuova attività di controllo

---



---

## Fabbricati Fotoidentificati

Nel prossimo anno i nostri Uffici saranno interessati da questa 'nuova' attività progettuale finalizzata all'individuazione di incoerenze rilevate in esito alla fotointerpretazione della cartografia.

Il completamento dell'indagine sull'intero territorio nazionale viene effettuato dalla Direzione Centrale - Ufficio Geomatica applicata al Catasto entro il 2026 che consiste nell'individuazione degli immobili non rappresentati o rappresentati in parte in cartografia e quindi presumibilmente non censiti.

Successivamente gli Uffici dovranno provvedere ad una disamina delle singole situazioni per verificare se:

- Si tratta di un mancato aggiornamento dell'Ufficio ed in questo caso la posizione viene conclusa
- Si tratta di una mancata dichiarazione di parte e quindi verranno attivate tutte le azioni previste per il censimento (compliance-c.277 ecc)
- Si tratta di un errore di identificazione dell'I.A. e quindi la posizione viene conclusa senza intervento in B.D.

# I.A. a supporto delle Indagini Territoriali



Dal 2021, in collaborazione con il *partner* tecnologico Sogei, sono stati realizzati e sperimentati **algoritmi di fotointerpretazione** - basati su un preventivo addestramento del sistema su ***data set*** di riferimento - che **riconoscono e classificano oggetti** sulle ortofoto per:



- Sviluppare **controlli automatici** su coerenza e completezza cartografia e funzionalità di ***change detection*** (riconoscimento delle intervenute mutazioni)
- Supportare l'aggiornamento automatico



## Fasi lavorazione

Gli algoritmi di Intelligenza Artificiale sviluppati identificano geometrie di **Fabbricati** e **Piscine** a partire dalle ortofoto AGEA disponibili



Gli esiti delle elaborazioni dell'AI sono sottoposti alla **verifica da parte del personale tecnico**



Lo stato di avanzamento della lavorazione in Veneto ...

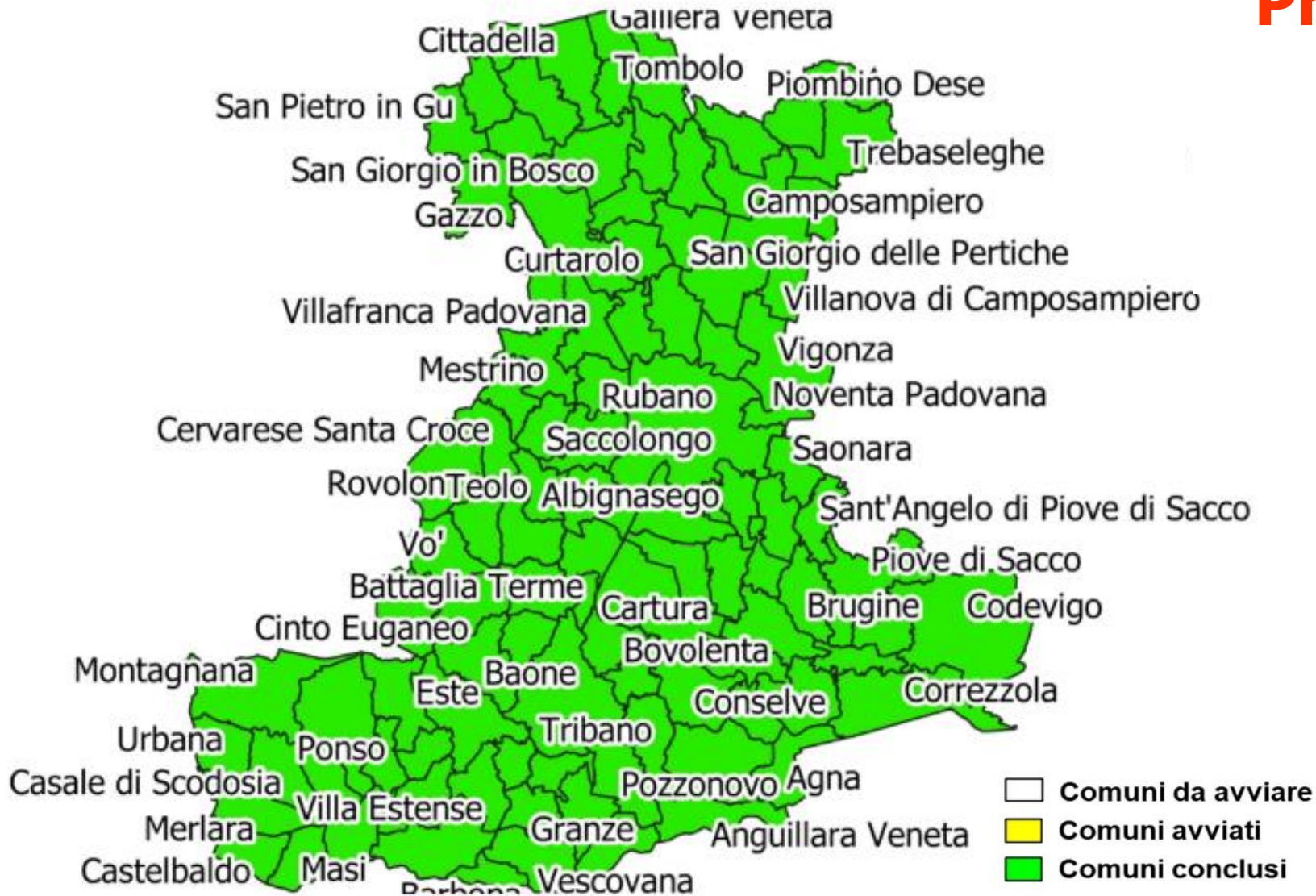
# Provincia di BELLUNO



Stato Avanzamento  
Lavorazione  
**100%**

Fogli lavorati n.  
**3.042**

# Provincia di PADOVA



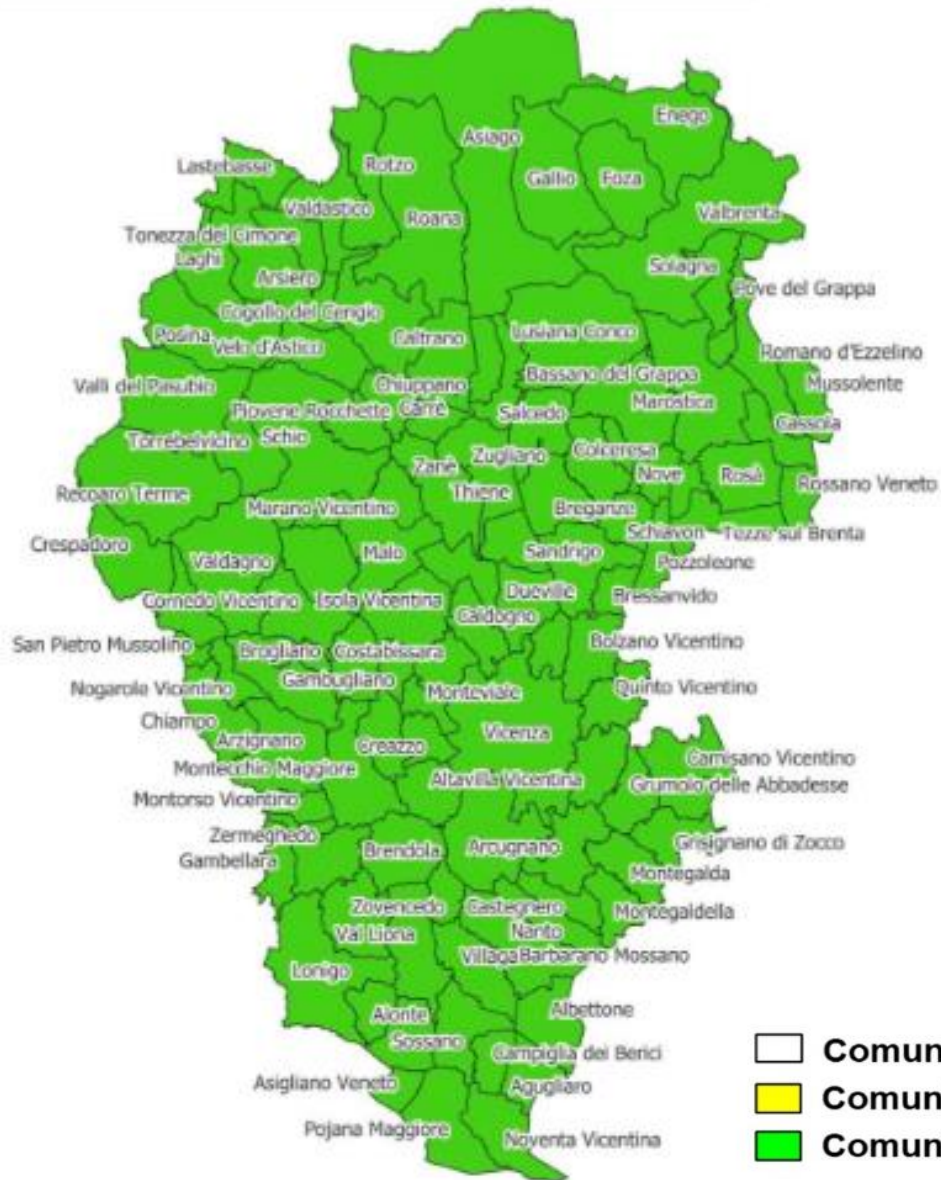
Stato Avanzamento  
Lavorazione

**100%**

Fogli lavorati n.  
**2.555**



# Provincia di VICENZA

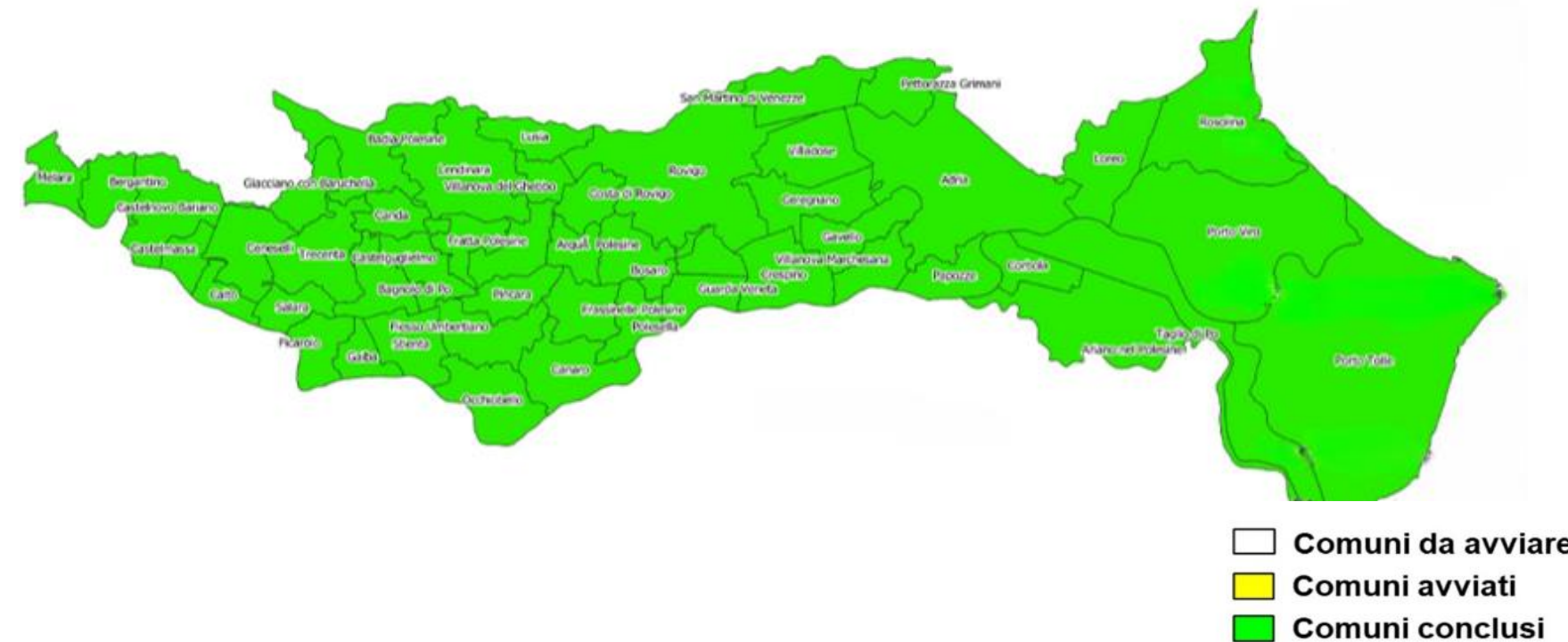


Stato Avanzamento  
Lavorazione

**100%**

Fogli lavorati n.  
**2.713**

# Provincia di ROVIGO



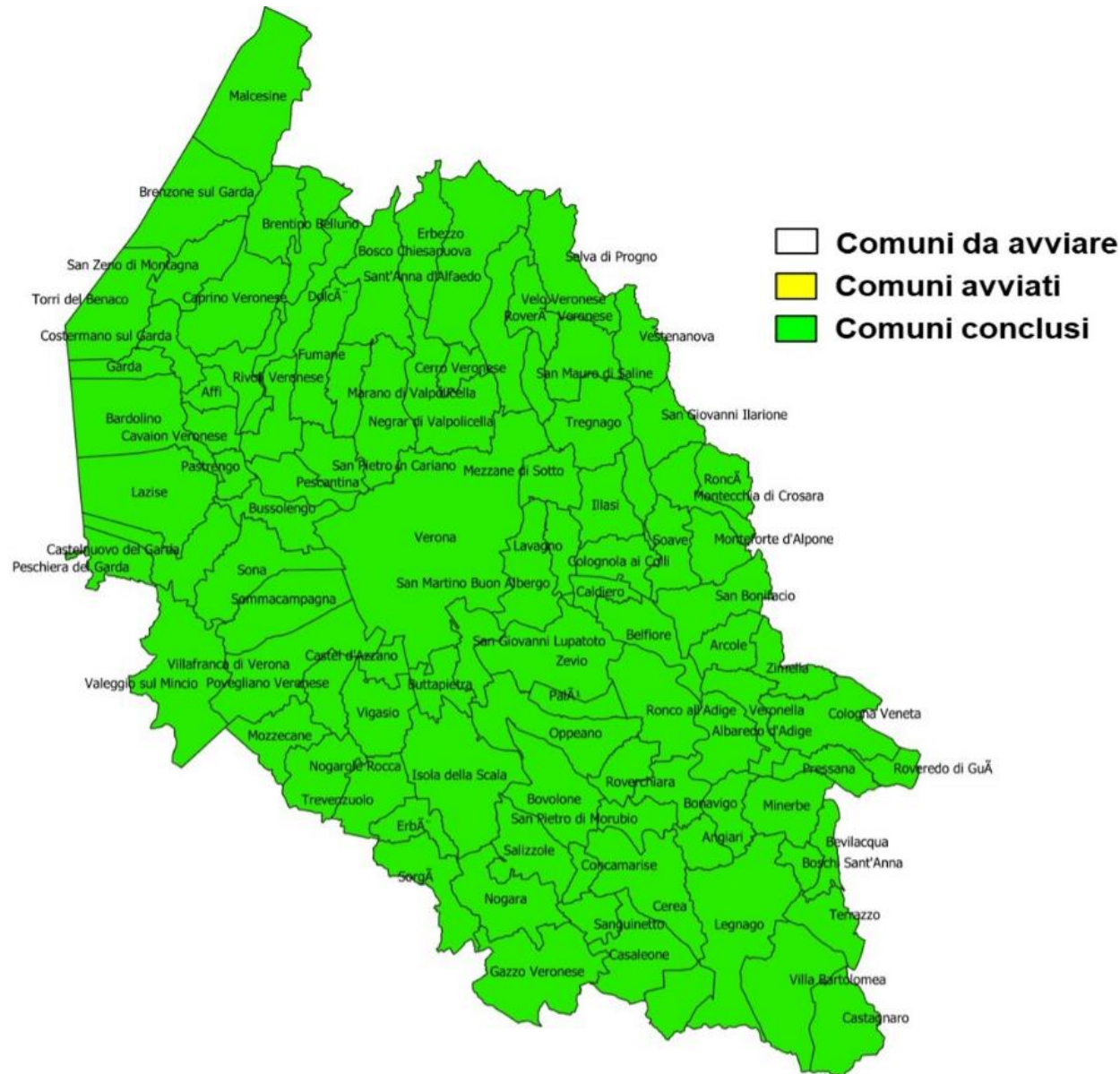
Stato Avanzamento  
Lavorazione

**100%**

Fogli lavorati n.

**1.766**

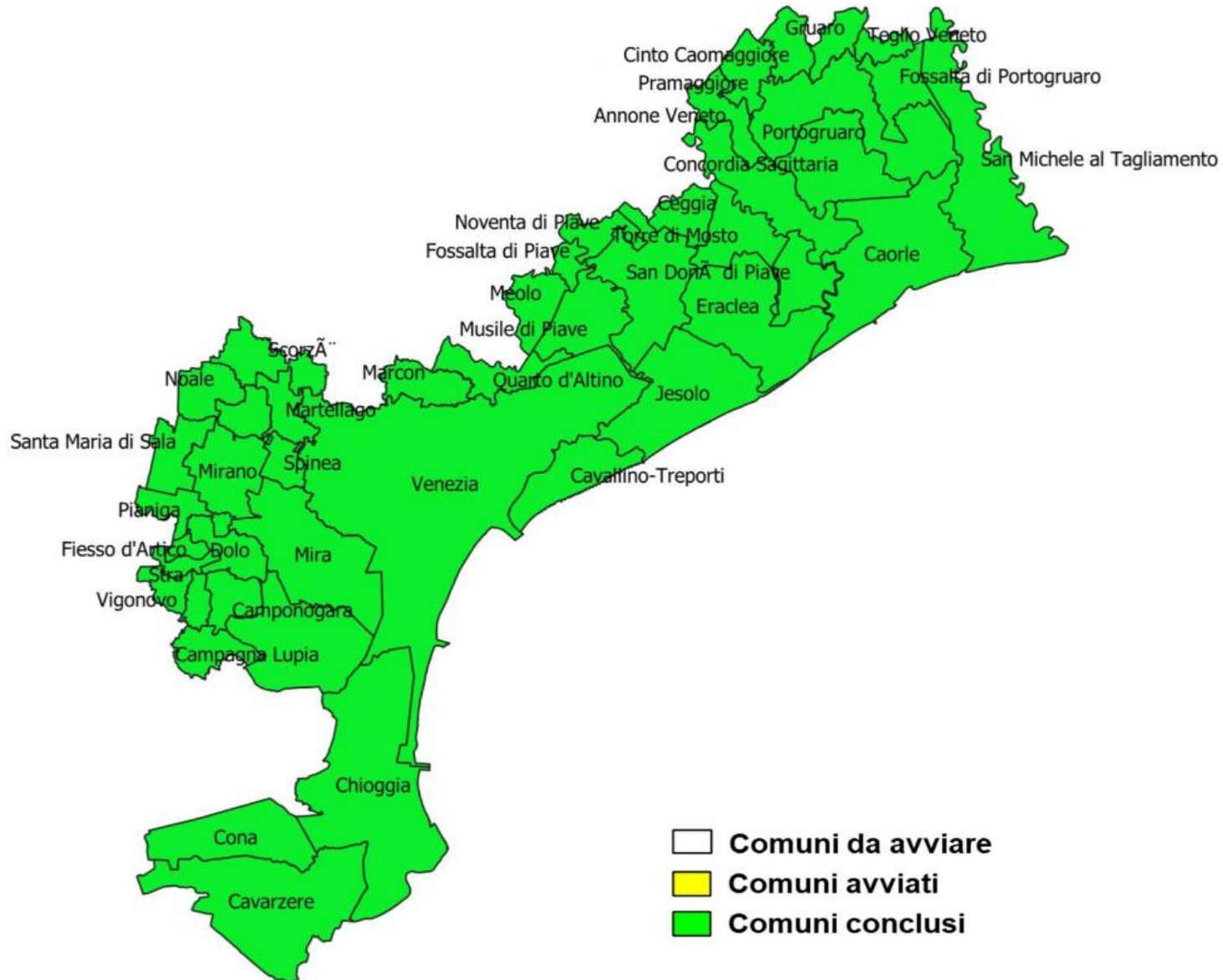
# Provincia di VERONA



Stato Avanzamento  
Lavorazione  
**100%**

Fogli lavorati n.  
**3.966**

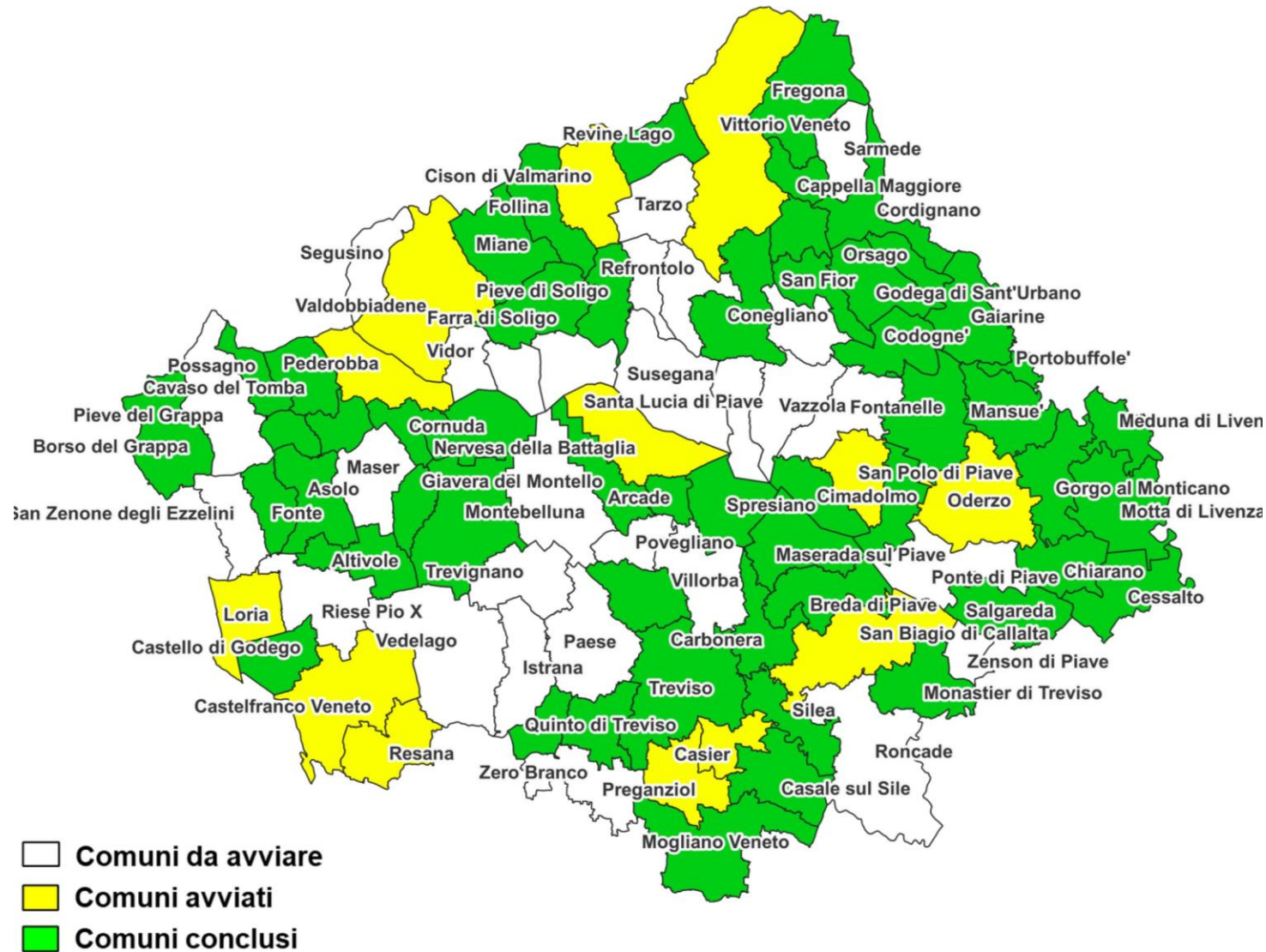
# Provincia di VENEZIA



Stato Avanzamento  
Lavorazione  
**100%**

Fogli lavorati n.  
**1.893**

# Provincia di TREVISO




Stato Avanzamento  
Lavorazione

**58,7 %**

Fogli lavorati n.  
**2.307**

## Fabbricati Foto-identificati

### Riepilogo dati Regionali

PROVINCIA	FOGLI LAVORATI	
BELLUNO	3.042	
PADOVA	2.555	
VICENZA	2.713	
ROVIGO	1.766	
VERONA	3.966	
VENEZIA	1.893	
TREVISO	1.639	
<b>Regione VENETO</b>	<b>17.574</b>	



## PreGeo 10.6.5

Atti di aggiornamento catastale con impiego di metodologia satellitare e il corretto inserimento dei dati nella Riga 1 del libretto delle misure



## PreGeo 10.6.5



La Risoluzione 20/E dell'8 maggio 2024 dedica una intera sezione alla gestione di quelli utilizzati con il rilievo satellitare in riferimento alla versione Pregeo 10.6.3 APAG 2.15.

Si ritiene opportuno richiamare le modalità per la corretta compilazione della Riga 1 nella stesura del libretto delle misure Pregeo redatto con il rilievo satellitare (GPS). La non osservanza a tali indicazioni comporta l'esito negativo alla registrazione dell'atto di aggiornamento.

La tipologia di rilievo satellitare eseguito in campagna deve essere correttamente dichiarata sul libretto PREGEO:

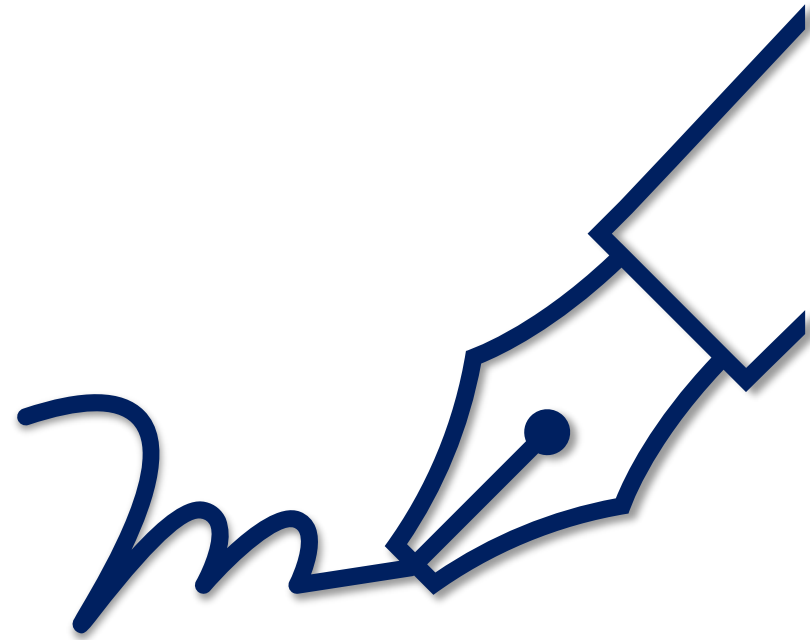
- PPS** rilievo in modalità elaborazione statica (*Post Processing System*)
- NRTK** *Network Real Time Kinematic*
- RTK** Real Time Kinematic
- REALVRS** rilievo con correzione di rete di tipo VRS che si basa sulla creazione di una stazione virtuale in una zona prossima alla posizione del *rover*

## PreGeo 10.6.5



Con il nuovo PREGEO 10.6.4 sono state introdotte nuove selezioni nella redazione della riga 1 - (Stazione di Emanazione del Rilievo GNSS) – Risoluzione 20E/2024.

Si richiamano le modalità per la corretta compilazione...



# PPS *Post Processing System*

- ❑ Rilievo Satellitare GNSS completamente in modalità *Post-Processing*
- ❑ Tutti i punti collimati sono generati dall'elaborazione in *Post-Processing* dei file RINEX scaricati dal *ROVER* e dalla Stazione Permanente più vicina (scarico a 1s da effettuare dal sito della RETE scelta)
- ❑ La stazione di emanazione deve combaciare con la stazione permanente
- ❑ Il software da utilizzare per l'elaborazione è GESTIONE GNSS o altro software proprietario
- ❑ Il rilievo genera coordinate geocentriche WGS84-ETRF2000

## Esempio di compilazione

Libretto delle Misure - Libretto 2024/114 [S]

```

0|160224|114|D969E|0490|221|OLIVIERI ALFREDO|GEOMETRA|GENOVA|
9|100|10|20|6500|PREGEO 10.00-G,APAG 2.15|FM|RICEVITORE SATELLITARE LEIC
1|100|4508683.629,710825.228,4440257.104|0.000|reference [WGS84-ETRF
6|L2|16022024-13:56|16022024-16:56|BAS|PDOP=1|
2|101|-3602.200,4678.468,3105.913|0.000205610,0.000039908,0.000165143,0.
2|102|-3612.492,4667.381,3112.155|0.000192450,0.000050940,0.000174423,0.
2|103|-3613.180,4665.202,3112.779|0.000191438,0.000047084,0.000167573,0.
2|PF03/0480/D969E|-3610.356,4664.041,3110.537|0.000191438,0.000047084,0.
2|104|-3387.756,4481.110,2947.466|0.000449312,0.000118632,0.000358382,0.
2|105|-3385.848,4480.695,2946.110|0.000416594,0.000111568,0.000330288,0.

```

Rilievo Satellitare : Punto Iniziale di Baseline (riga 1)

Vertice iniziale di vettore  
 Identificativo Stazione   
 Unità di misura : metri  
 Coord. X Geocentrica   
 Coord. Y Geocentrica   
 Coord. Z Geocentrica   
 Altezza Centro Antenna

Inizio osservazioni  
 Data  Ora

Fine osservazioni  
 Data  Ora

Metodologia del rilievo  
 PPS  NRTK  RTK  REALVRS

Tipo ricevitore  
 Monofrequenza  Doppia frequenza

Valori DOP  
 GDOP  PDOP

Nota

Coord geocentriche note riferite a reti GNSS

**I dati del rilievo sono meramente indicativi, tenere in considerazione solo quanto riportato nella riga 1 evidenziata**

# **NRTK** *Network Real Time Kinematik*

- ❑ Rilievo Satellitare GNSS in modalità Real Time
- ❑ I punti collimati sono stati elaborati dal controller in Real Time tramite un collegamento internet ad una Rete di Stazioni Permanenti, il MOUNT POINT (Stazione Permanente Monumentata) è scelta dall'operatore (NEAREST/NEAR- la più vicina, oppure indicando in modo specifico la stazione da utilizzare da un elenco fornito dalla Rete)
- ❑ La stazione di emanazione deve combaciare con la stazione permanente
- ❑ All'interno del libretto è possibile aggiungere punti elaborati singolarmente con PPS specificandolo nella descrizione - Es. [ELABORATO IN POST PROCESSING] o [PPS]
- ❑ Il rilievo genera coordinate geocentriche WGS84-ETRF2000

## Esempio di compilazione

Libretto delle Misure - Libretto 2024/114 [S]

```

0|160224|114|D969E|0490|221|OLIVIERI ALFREDO|GEOMETRA|GENOVA|
9|100|10|20|6500|PREGEO 10.00-G, APAG 2.15|FM|RICEVITORE SATELLITARE LEICA
1|100|4508683.629,710825.228,4440257.104|0.000|reference [WGS84-ETRF200
6|L2|16022024-13:56|16022024-16:56|NRTK|PDOP=1|
2|101|-3602.200,4678.468,3105.913|0.000205610,0.000039908,0.000165143,0.00
2|102|-3612.492,4667.381,3112.155|0.000192450,0.000050940,0.000174423,0.00
2|103|-3613.180,4665.202,3112.779|0.000191438,0.000047084,0.000167573,0.00
2|PF03/0480/D969E|-3610.356,4664.041,3110.537|0.000191438,0.000047084,0.00
2|104|-3387.756,4481.110,2947.466|0.000449312,0.000118632,0.000359382,0.00

```

Rilievo Satellitare: Punto Iniziale di Baseline (riga 1)

Vertice iniziale di vettore

Identificativo Stazione

Unità di misura: metri

Coord. X Geocentrica

Coord. Y Geocentrica

Coord. Z Geocentrica

Altezza Centro Antenna

Inizio osservazioni

Data  Ora

Fine osservazioni

Data  Ora

Metodologia del rilievo

PPS  NRTK  RTK  REALVRS

Tipo ricevitore

Monofrequenza  Doppia frequenza

Valori DOP

GDOP  PDOP

Nota

Coord geocentriche note riferite a reti GNSS

**I dati del rilievo sono meramente indicativi, tenere in considerazione solo quanto riportato nella riga 1 evidenziata**

# **RTK** *Real Time Kinematik (BASE/ROVER)*

- ❑ Rilievo Satellitare GNSS in modalità Real Time
- ❑ Si utilizzano 2 ricevitori, una BASE (su treppiede) e un ROVER
- ❑ La totalità dei punti collimati è stata elaborata dal controller tramite un collegamento in Real Time avvenuto **ESCLUSIVAMENTE** via RADIO tra la BASE e il ROVER
- ❑ La stazione di emanazione deve combaciare con la stazione BASE
- ❑ Il rilievo genera coordinate geocentriche WGS84

# Esempio di compilazione

## RTK --> ESEMPIO DI CORRETTA REDAZIONE

Libretto delle Misure - Libretto 2024/127759 [S]

```

0|030924|127759|E488|010D|304,738|OLIVIERI ALFREDO|GEO
9|5|10|20|1528658|PREGEO 10.00-G,APAG 2.15|MC|2 RICEVI
1|100|4511390.290,743494.970,4432093.670|0.000|PICCHET
6|L2|21062024-10:05|21062024-12:05|RTK|GDOP=2|
2|101|-0.853,0.279,0.898|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|Reci
2|102|-3.074,1.811,3.361|0,0,0,0,0,0|GDOP=3|0.000|Reci
2|103|-14.435,11.874,14.939|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|R
2|104|-23.221,30.819,18.744|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|R
2|105|-19.636,47.169,12.206|0,0,0,0,0,0|GDOP=4|0.000|R
2|106|6.615,59.762,-16.719|0,0,0,0,0,0|GDOP=5|0.000|Re
2|107|-2.929,66.039,-6.596|0,0,0,0,0,0|GDOP=7|0.000|Re
2|108|-12.738,70.376,-0.815|0,0,0,0,0,0|GDOP=7|0.000|R
2|109|-13.739,13.804,12.298|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|S
2|110|-12.417,20.176,10.596|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|S
2|111|-19.332,23.966,16.185|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|S
2|112|-12.814,36.211,7.590|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|Sp
2|113|-11.327,42.850,4.870|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|Sp
2|114|-8.040,40.647,1.172|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|Spi
2|115|-9.494,33.970,3.761|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|Spi
2|116|-5.178,31.634,0.469|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|Spi
2|117|-4.214,36.014,-1.347|0,0,0,0,0,0|GDOP=1|0.000|Sp
  
```

Rilievo Satellitare : Punto Iniziale di Baseline (riga 1)

Vertice iniziale di vettore

Identificativo Stazione

Unita di misura : metri

Coord. X Geocentrica

Coord. Y Geocentrica

Coord. Z Geocentrica

Altezza Centro Antenna

Inizio osservazioni

Data  Ora

Fine osservazioni

Data  Ora

Metodologia del rilievo

PPS  NRTK  RTK  REALVRS

Tipo ricevitore

Monofrequenza  Doppia frequenza

Valori DOP

GDOP  PDOP

Nota

Coord geocentriche note riferite a reti GNSS

**I dati del rilievo sono meramente indicativi, tenere in considerazione solo quanto riportato nella riga 1 evidenziata**

## **REALVRS** *Real Virtual Reference Station*

- ❑ Rilievo Satellitare GNSS in modalità Real Time
- ❑ I punti collimati sono stati elaborati dal controller in Real Time tramite un collegamento internet ad una rete di stazioni permanenti, in questo caso il MOUNT POINT è scelto dalla rete (VRS di RETE) su esplicita richiesta dell'operatore
- ❑ Il rilievo genera coordinate geocentriche WGS84-ETRF2000

## Esempio di compilazione

Libretto delle Misure - Libretto 2023/4 [S] - con Proposta d

```

0|031123|4|A388|0100|129|OLIVIERI ALFREDO|GEOM
9|190|10|20|-19500|PREGEO 10.00-G, APAG 2.15|FB
1|100|4536796.830, 889401.710, 4379613.290|0.000
6|L2|24032021-08:25|24032023-14:28|REALVRS|PDC
2|101|-178.856, -13.028, 186.656|0, 0, 0, 0, 0, 0|PDC
2|102|-178.850, -13.020, 186.650|0, 0, 0, 0, 0, 0|PDC
2|103|29.050, -0.673, -21.358|0, 0, 0, 0, 0, 0|PDOP=2
2|104|34.406, -7.574, -27.426|0, 0, 0, 0, 0, 0|PDOP=2
2|PF01/0790/F648|28.919, 6.366, -15.278|0, 0, 0, 0,
2|105|32.132, 1.378, -27.051|0, 0, 0, 0, 0, 0|PDOP=3

```

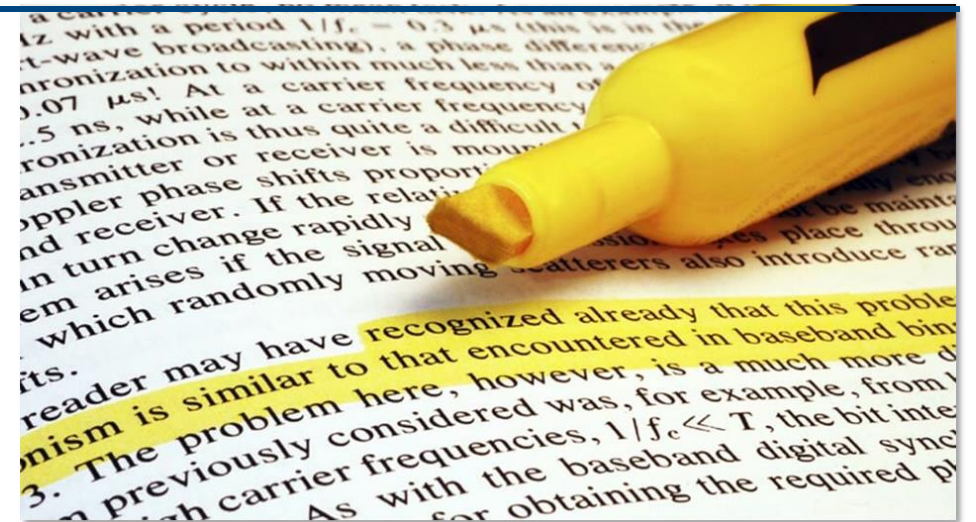


Rilievo Satellitare : Punto Iniziale di Baseline (riga 1)

Vertice iniziale di vettore	
Identificativo Stazione	100
Unita di misura : metri	
Coord. X Geocentrica	4536796.83
Coord. Y Geocentrica	889401.71
Coord. Z Geocentrica	4379613.29
Altezza Centro Antenna	0
Inizio osservazioni	
Data	24/03/2021
Ora	08:25:00
Fine osservazioni	
Data	24/03/2023
Ora	14:28:00
Metodologia del rilievo	
<input type="radio"/> PPS <input type="radio"/> NRTK <input type="radio"/> RTK <input checked="" type="radio"/> REALVRS	
Tipo ricevitore	
<input type="radio"/> Monofrequenza <input checked="" type="radio"/> Doppia frequenza	
Valori DOP	
<input type="radio"/> GDOP <input checked="" type="radio"/> PDOP    1	
Nota	
VRS DI RETE	
<input type="checkbox"/> Coord geocentriche note riferite a reti GNSS	
<input type="button" value="Accetta"/> <input type="button" value="Annulla"/> <input type="button" value="Guida"/>	

**I dati del rilievo sono meramente indicativi, tenere in considerazione solo quanto riportato nella riga 1 evidenziata**

## Aspetti che gli Uffici chiedono di sottolineare...



## ISTANZE web

Si ricorda che a conclusione della compilazione è sempre necessario **procedere all'invio** affinché pervenga all'Ufficio competente. Si segnalano casi in cui professionisti sollecitano l'evasione di istanze nello stato «*in corso*» non sono ancora state inviate.



## VOLTURA web

Si raccomanda di **rispondere nei 30 gg previsti** alle richieste di integrazione della documentazione al fine di evitarne il rifiuto.



# Tavolo di confronto

---



---

Per indirizzare il confronto vi proponiamo di trattare in ordine i seguenti ambiti:

- ❑ Servizi offerti dall'Agenzia (telematici e di sportello)
- ❑ Catasto Terreni e procedura Pregeo
- ❑ Catasto Fabbricati e procedura Docfa
- ❑ Altri argomenti e problematiche ...

