



**Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici
e di Pubblicità Immobiliare**

Settore Servizi Catastali

Evoluzione dei servizi di consultazione ed aggiornamento catastale nel Sistema Integrato Territorio (SIT)

Reingegnerizzazione dei processi di aggiornamento del Catasto Fabbricati

a cura di
Giovanni B. Cantisani
Arturo Angelini

Lecco, 04/03/2022

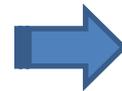
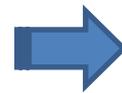
PERCHE'

Le ragioni del mondo professionale

Le ragioni dell'Amministrazione

- ❑ alto livello del tasso di “rifiuto”, superiore al 45% dei documenti trasmessi
- ❑ alto livello di “conflitto” tra Ufficio e professionisti, in ordine alla motivazione delle schede di rifiuto
- ❑ duplicazione di una parte dei controlli operati dall'Ufficio nelle fasi, attualmente distinte, dell'accettazione e dell'accertamento
- ❑ grave carenza di personale
- ❑ necessità di uniformazione delle modalità di accettazione Docfa e Pregeo

La ragione principale risiede, tuttavia, nel cambio di approccio *culturale* della PA nei confronti degli utenti, affermato in maniera inequivocabile anche nel PNRR (*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, approvato dal Governo Italiano nell'ambito del programma *NextGenerationEU*), che delinea le linee guida per la riforma:



- **eliminare i vincoli burocratici e rendere più efficace ed efficiente l'azione amministrativa**
- **liberalizzare, semplificare, reingegnerizzare e uniformare i processi**

PERCHE' OGGI



Benvenuto nella nuova homepage del SIT



Catasto censuario

- > Fattispecie
- > Protocollo - Gestione Prat...
- > Toponomastica
- > Consultazione
- > Accertamento Docfa
- > Cassa

VEDI TUTTI



Anagrafe dei titolari

- > Gestione intestazioni cata...



Catasto geometrico

- > Atti
- > Estratto di Mappa
- > Navigazione
- > Navigazione punti fiduciali
- > PF Aggiorna
- > Pregevo Ufficio

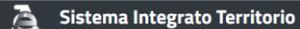
VEDI TUTTI



**Osservatorio
Mercato
Immobiliare**

- > Indagine e Campionamen...
- > Monitoraggio Base Dati
- > Quotazioni Immobiliari
- > Zonizzazione OMI

Preferiti



© Agenzia delle Entrate - via del Giorgione 106 - 00147 Roma - Codice fiscale e partita iva: 06363391001



Località Posizione Ricerca Avanzata Ambiti Importa Storico WMS

Ricerca Località

Inserisci la località:

Vai



Direzione Provinciale di Coenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2021
Ore: 16:46:27
CF Operatore: GPCMCNCSRFDCRISRE
Pag. 1 - 1/10

Visura attuale per soggetto

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Verificare l'atto di direzione - non sono consentiti altri usi
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2021

Dati della richiesta
Terreni e fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA

Riquesto richiesto:
ENEL - SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM) (CF: 0811729580)
Totale immobili di catasto fabbricati 16, di catasto terreni 1

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di ACCIUFORNOBOA (AR23) (CR)
Foglio 14 Particella 164 Subalterno 1
Indirizzo: C/DAI SANI PALERMO n. SNC
Dati di classamento: Regione: EMILIA ROMAGNA, Categoria: ENP
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di ACCIUFORNOBOA (AR23) (CR) Foglio 14 Particella
Riserve: 6 - Stato di fatto non consolidato

Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale intestati: 1

1. ENEL - SOCIETA' PER AZIONI (CF 0811729580) sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà: 1/1

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di AMENDOLARA (AR23) (CR)
Foglio 67 Particella 877 Subalterno 1
Indirizzo: CONTRADA LISTA n. SNC
Dati di classamento: Regione: EMILIA ROMAGNA, Categoria: ENP
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di AMENDOLARA (AR23) (CR) Foglio 67 Particella 298
Riserve: 6 - Stato di fatto non consolidato

Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale intestati: 1

1. ENEL - SOCIETA' PER AZIONI (CF 0811729580) sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà: 1/1



L'evoluzione è, attualmente, favorita dall'entrata a regime in tutti gli Uffici – entro marzo 2022 – del S.I.T. (*Sistema Integrato del Territorio*), le cui stringenti regole di incrocio tra le banche dati consentono di automatizzare una gran parte delle verifiche che vengono, oggi, condotte manualmente e singolarmente dal funzionario addetto all'accettazione.

Dalla verifica preventiva ...

CONTROLLI CATASTALI:

controlli sulle informazioni presenti nel modello D1, 1N, 2N e allegati, nonché controlli sulle informazioni presenti in banca dati oggetto di aggiornamento

Controlli Catastali	
<i>Tipo Controllo</i>	<i>Descrizione</i>
Documento Docfa	Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti
Censuario	Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti
Documento Docfa	Errata indicazione degli estremi del tipo mappale
	Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione
	Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata
	Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
	Errata redazione dei modelli di preallineamento
	Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N
	Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'unità comune censibile
Censuario	Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato per: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Quote <input type="checkbox"/> Titoli <input type="checkbox"/> Intestatari – incoerenza tra la ditta dichiarata al catasto fabbricati e terreni <input type="checkbox"/> Codice Fiscale <input type="checkbox"/> Assenza di riferimenti al lotto precedente
Documento Docfa	Omessa descrizione del/i subaltemo/i (Elenco subaltemi)
Documento Docfa/Censuario	Errata indicazione dell'unità immobiliare a cui è asservito il bene comune censibile (per variazioni con diritti comuni riconosciuti a sistema)
Censuario	Subaltemo/i soppresso/i inesistenti in banca dati
	Subaltemo/i costituito/i già esistente in banca dati



The image shows a screenshot of the 'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE ESISTENTE' form. It includes sections for:

- Spazio 01 - Indicazione di subaltemi preesistenti ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 11 aprile 2008, n. 43**: Fields for 'Tipo di subaltemo', 'Causale di variazione', 'Data di costituzione', 'Data di estinzione', 'Data di acquisizione', 'Data di trascrizione', 'Data di cancellazione', 'Data di trascrizione', 'Data di cancellazione', 'Data di trascrizione', 'Data di cancellazione'.
- Spazio 02 - Dati catastali**: Fields for 'Catasto', 'Mappa', 'Foglio', 'Particella', 'Subaltemo', 'Censuario', 'Sezione', 'Zona censuaria', 'Identificativo'.
- Spazio 03 - Dati catastali**: Fields for 'Catasto', 'Mappa', 'Foglio', 'Particella', 'Subaltemo', 'Censuario', 'Sezione', 'Zona censuaria', 'Identificativo'.
- Spazio 04 - Dati catastali**: Fields for 'Catasto', 'Mappa', 'Foglio', 'Particella', 'Subaltemo', 'Censuario', 'Sezione', 'Zona censuaria', 'Identificativo'.
- Spazio 05 - Dati catastali**: Fields for 'Catasto', 'Mappa', 'Foglio', 'Particella', 'Subaltemo', 'Censuario', 'Sezione', 'Zona censuaria', 'Identificativo'.

CONTROLLI SUGLI INDIRIZZI:

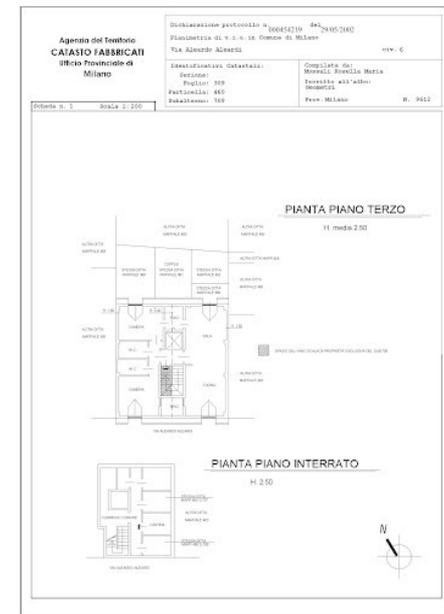
controlli sugli indirizzi dichiarati dai professionisti nel modello D1 e verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari "thesaurus"



CONTROLLI PLANIMETRICI:

controlli sugli elaborati relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale e alle schede dell'elaborato planimetrico

Controlli Planimetrici	
<i>Tipo Controllo</i>	<i>Descrizione</i>
Schede Planimetriche	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
	Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Inesatta indicazione dei subalterni
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
	Mancata indicazione dell'altezza dei vani
	Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
	Errata indicazione della scala di rappresentazione
	Errata rappresentazione della corte esclusiva
	Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per larappresentazione)
	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98... e precisamente:
	<input type="checkbox"/> Errata indicazione della tipologia
	<input type="checkbox"/> Errato calcolo grafico delle superfici
	<input type="checkbox"/> Errata indicazione delle altezze
Elab. Planimetrico	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale
	Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie
	Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie dellecorrispondenti unità immobiliari
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili
	Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda



CONTROLLI SUL CLASSAMENTO, limitati alla sola segnalazione di uiu da inserire nel campione di verifica; in nessun caso la mancata corrispondenza della rendita proposta dal professionista con quella proposta automaticamente dal sistema può costituire motivo di rifiuto

... alla conformità

I controlli effettuati in accettazione saranno esclusivamente quelli automatizzabili,
con verifica delle informazioni presenti sul DB censuario del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati

Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti

Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione

Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti

Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)

Subalterno/i soppresso/i inesistenti in banca dati

In particolare, i controlli planimetrici saranno eseguiti solo dopo la registrazione del documento

La gestione delle dichiarazioni non conformi

Il sistema delle “verifiche preventive” è sostituito da un sistema caratterizzato dalla massima libertà ma, al tempo stesso, da un accurato controllo delle non conformità.

Sarà, a tal fine, implementato un meccanismo di monitoraggio delle non conformità nelle dichiarazioni prodotte, con funzione principale di restituire, al tecnico redattore, un *feedback* sull’esame della pratica presentata.

D’intesa con i Consigli Nazionali delle categorie professionali abilitate ad operare in Catasto, si valuterà la possibilità che vengano segnalati ai rispettivi ordini di appartenenza i professionisti che abbiano generato, in un definito intervallo di tempo, un numero di non conformità superiori ad una soglia prestabilita



Al codice fiscale del professionista, viene abbinato un

CONTATORE DELLE NON CONFORMITÀ

Quaderni
Linee guida
Vademecum
Guida operativa

Al fine di agevolare la corretta redazione degli atti di aggiornamento DOCFA ed evitare la mancata registrazione degli stessi nelle banche dati catastali per la presenza di incoerenze, la maggior parte delle strutture territoriali (DDRR) hanno provveduto, nel tempo, all'elaborazione di **Linee Guida** (variamente denominate), fornendo indicazioni operative sulla base delle principali disposizioni normative e di prassi sull'argomento.



Vademecum DoCfa nazionale



*anche con la collaborazione
delle categorie professionali*



Esemplificazione di dichiarazioni frequenti e di dichiarazioni complesse



Uniformità di dichiarazione di talune fattispecie particolari (BCNC, BCC, ecc.)



Definizione della prassi per eventuali nuove casistiche emergenti



Aggiornamento costante delle indicazioni di prassi

L'Agenzia ha, da tempo, avviato la realizzazione e le prime attività di sperimentazione interna di un nuovo prototipo di procedura di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati, tenuto conto che **l'attuale Docfa**:

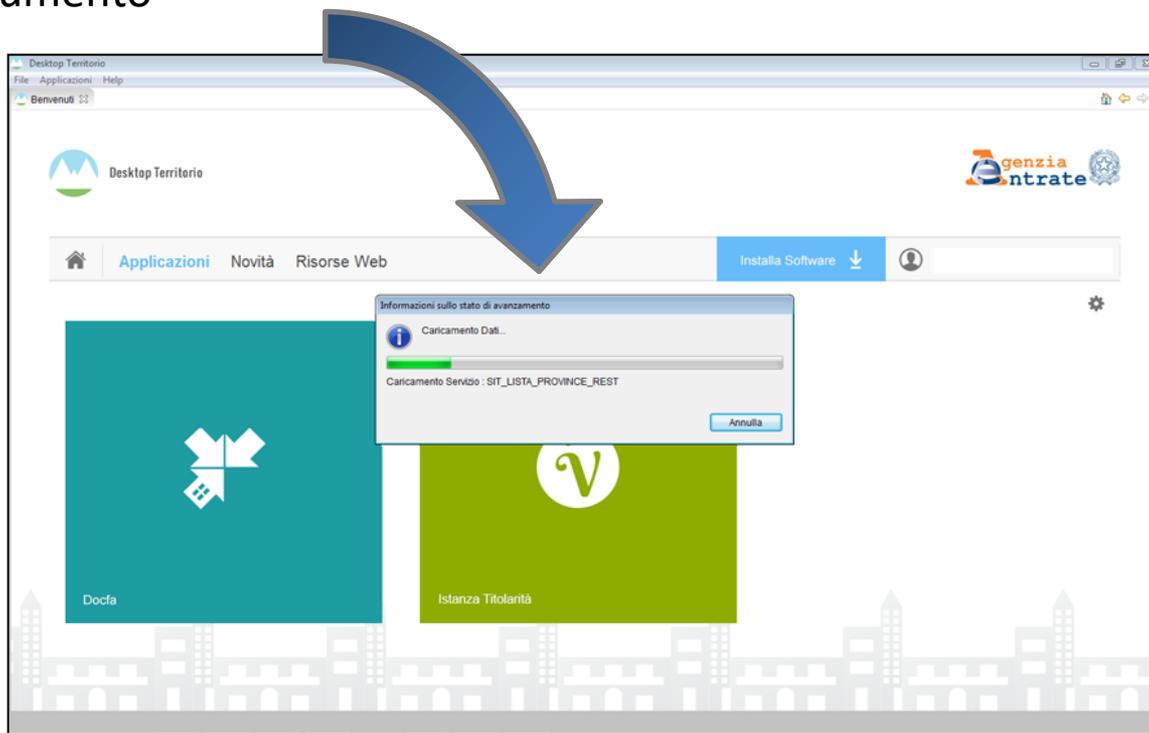
- richiede, da parte del professionista utente, l'aggiornamento alle nuove *release* rilasciate e il caricamento degli archivi di supporto, provincia per provincia;
- non consente di acquisire, direttamente dalle banche dati catastali, le informazioni già registrate relative alle unità oggetto di aggiornamento;
- pur consentendo il controllo formale del documento elaborato, non permette di verificarne la coerenza con la banca dati catastale, se non in fase di acquisizione;
- non consente un'organizzazione e strutturazione di tutti i dati informativi dichiarati, limitando possibili analisi conoscitive, anche di tipo statistico, sul patrimonio immobiliare censito.



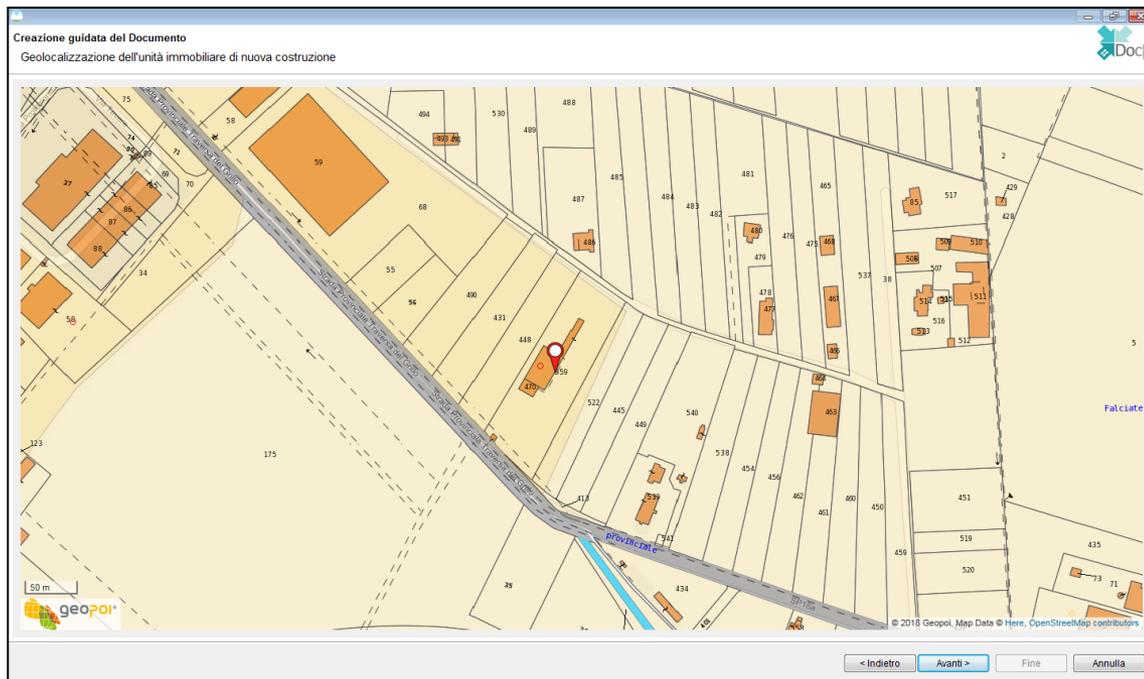
I punti di forza

La **nuova procedura Docfa** (come gli altri applicativi della Scrivania), in corso di sviluppo, disporrà di servizi *online* e, pertanto:

- si aggiornerà automaticamente all'ultima *release* disponibile già in fase di avvio
- caricherà automaticamente gli archivi di supporto, necessari per la compilazione del documento



- consentirà l'interrogazione della banca dati catastale per fornire e/o verificare i dati necessari alla compilazione della dichiarazione. Tale servizio produrrà una precompilazione di alcune sezioni della dichiarazione, in coerenza con la banca dati.



ad esempio...

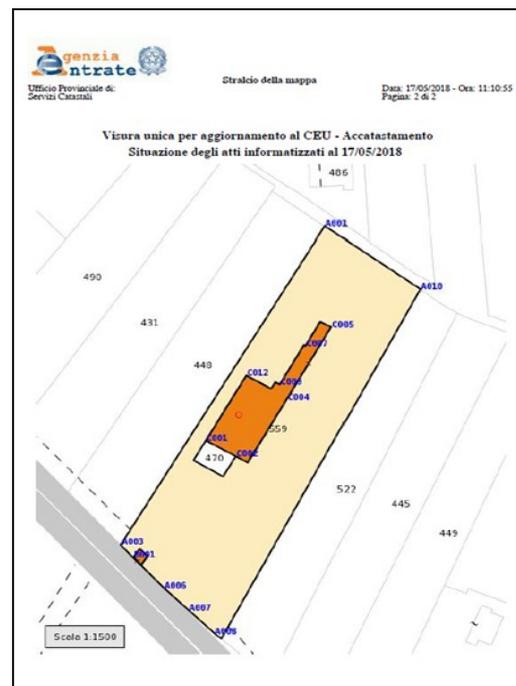
In fase di creazione del nuovo documento, verrà verificata automaticamente la presenza dell'immobile in banca dati, con possibilità di visualizzazione della particella oggetto di trattazione direttamente sulla mappa catastale

- rilascerà e predisporrà la precompilazione dell'atto di aggiornamento sulla base di una **VISURA UNICA PER AGGIORNAMENTO (VUA)**, che includerà tutte le informazioni censuarie, grafiche e relative agli intestatari dell'immobile oggetto di aggiornamento


 Ufficio Provinciale di Servizi Catastrali
 Data: 17/05/2018 - Ora: 11:10:55
 Pagina: 1 di 2

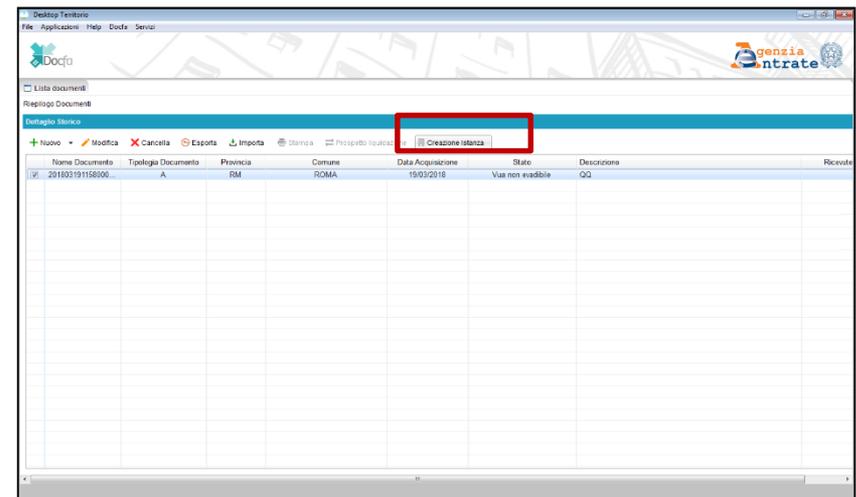
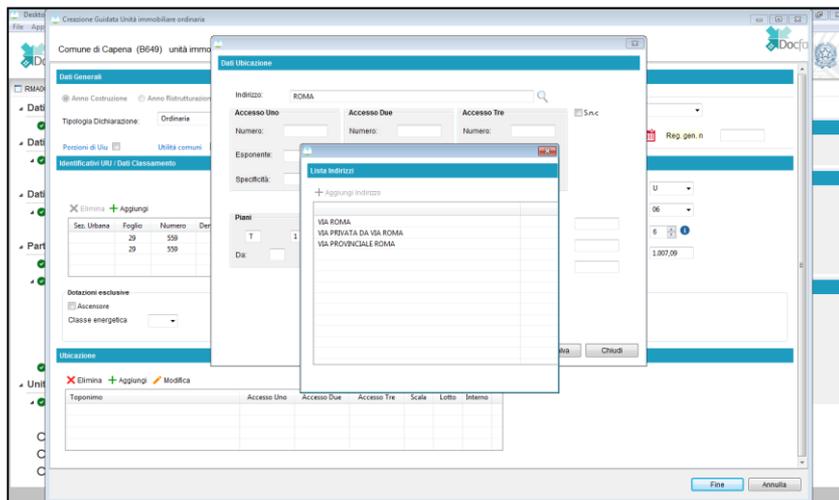
Visura unica per aggiornamento al CEU - Accatastamento
Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2018

Catasto Terreni	Comune:	Provincia di:		
Mappe	Foglio:	Particella:	Superficie:	Qualità: BITE URBANO
Dati derivati da:	Tipo Mappa: processo il 02/11/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE			
Assettamenti:				
Riserve:				
Settimane successive alla presentazione del tipo mappa:				
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI	
1				
2				
3				
Dati derivati da:				
Catasto Fabbricati	Comune:	Provincia di:		
Settore Urban:	Foglio:	Particella:	Dettaglio:	
Categoria: F0 - la zona di destinazione				
Dati derivati da:	Allontanamento Ditta alla costruzione della categoria F0: DITTA ALL'INIZIA			
Assettamenti:				
Riserve:				
Settimane successive all'invio in F0:				
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI	
1				
2				
3				
Dati derivati da:				



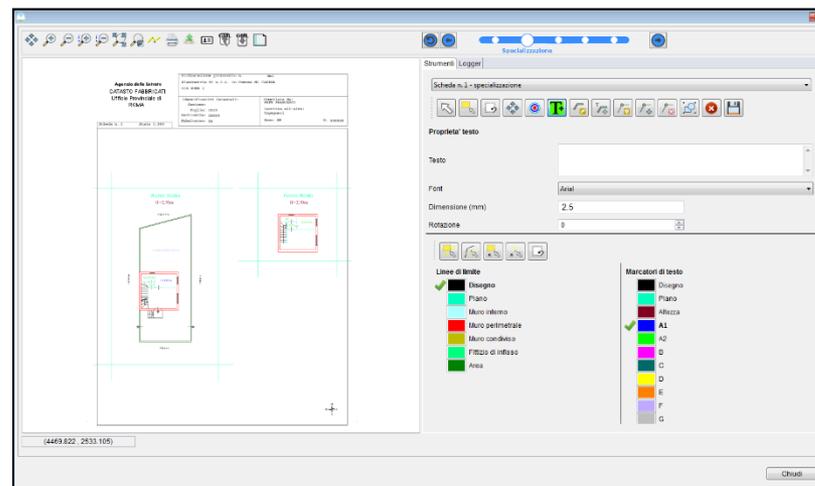
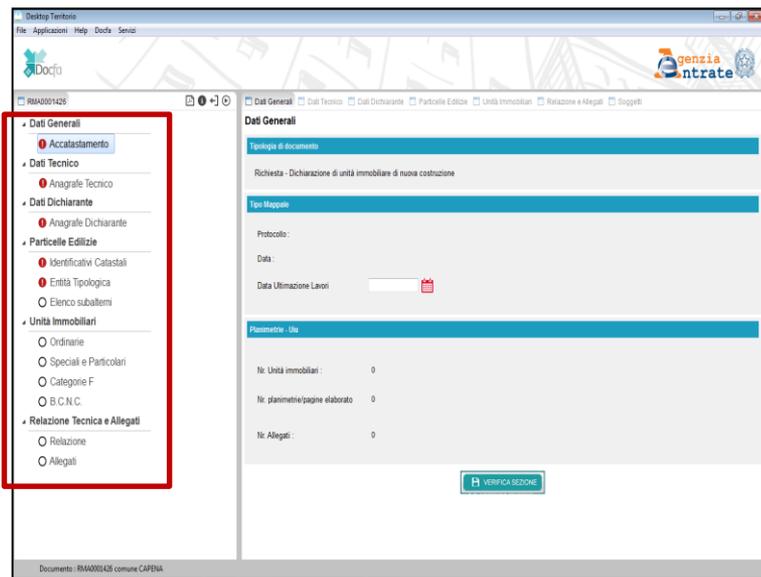
- permetterà l'accesso agli stradari comunali certificati, dai quali selezionare gli indirizzi delle unità immobiliari presenti nell'atto di aggiornamento

- consentirà il recupero di eventuali "disallineamenti" mediante un servizio assistito di redazione di "ISTANZE", direttamente richiamabile all'interno della procedura

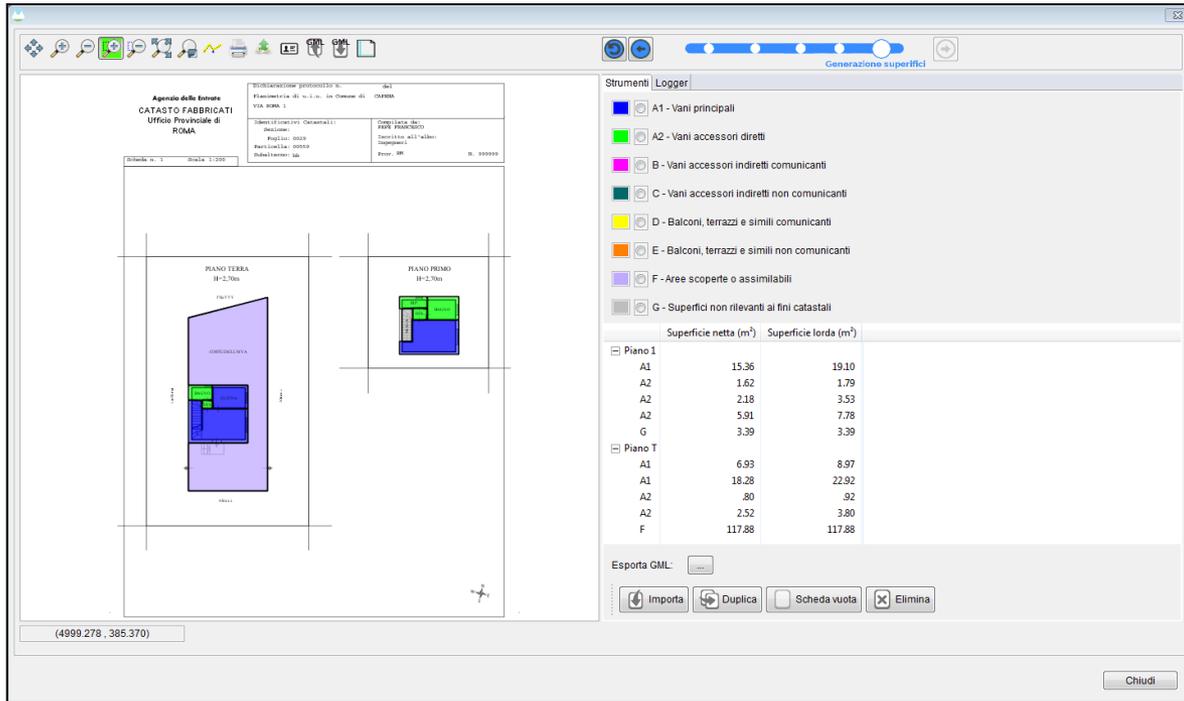


- prevedrà un ridisegno della mappa concettuale di compilazione, secondo una progressione del dettaglio informativo dichiarato (dati generali, particella edilizia, unità immobiliari, ecc.)

- prevedrà l'acquisizione degli elaborati grafici in formato vettoriale, con possibilità di modifica e gestione direttamente all'interno della procedura (abilitando, in prospettiva, la possibilità di rilascio degli stessi nello stesso formato con cui sono stati acquisiti)



- attraverso una specializzazione codificata delle linee di disegno degli elaborati grafici, consentirà l'automatico riconoscimento degli ambienti di rilevanza catastale, con relativa determinazione delle grandezze metriche (consistenza catastale, superficie ex D.P.R. n.138 del 1998, ecc.), assicurando così coerenza tra elaborati grafici e dati dichiarati



The screenshot displays the DOCFA application interface. The main window shows a floor plan with two levels: "PIANO TERRA" and "PIANO PRIMO". The floor plan is color-coded according to the legend on the right. The legend lists various room types and their corresponding colors: A1 (blue), A2 (green), B (magenta), C (dark green), D (yellow), E (orange), F (light blue), and G (grey).

Below the legend, there is a table showing the surface areas for each room type across different levels. The table has three columns: "Superficie netta (m²)", "Superficie lorda (m²)", and a third column for the total area.

	Superficie netta (m²)	Superficie lorda (m²)	
Piano 1			
A1	15.36	19.10	
A2	1.62	1.79	
A2	2.18	3.53	
A2	5.91	7.78	
G	3.39	3.39	
Piano T			
A1	6.93	8.97	
A1	18.28	22.92	
A2	.80	.92	
A2	2.52	3.80	
F	117.88	117.88	

At the bottom of the interface, there are buttons for "Importa", "Duplica", "Scheda vuota", and "Elimina". A "Chiudi" button is located at the bottom right corner.

La nuova logica: *nudge* *compliance*



- **Causale di dichiarazione dedotta in automatico**

La causale di dichiarazione dovrà essere dedotta dal Docfa, sulla base di una serie di risposte a campi obbligati (selezione di scelte in cascata).

- **Controlli automatici «personalizzati»**

Ciascuna causale di dichiarazione dovrà avere la propria serie di controlli, effettuati in automatico.



- **Relazione tecnica «guidata»**

In caso di inserimento di dati anomali (o presunti tali), la procedura dovrà produrre l'attivazione di una voce *ad hoc* nella relazione tecnica che il professionista dovrà completare con le proprie deduzioni. In caso di attivazione di una o più voci, l'esame tecnico in fase di accettazione sarà esteso anche ai controlli che le hanno attivate.

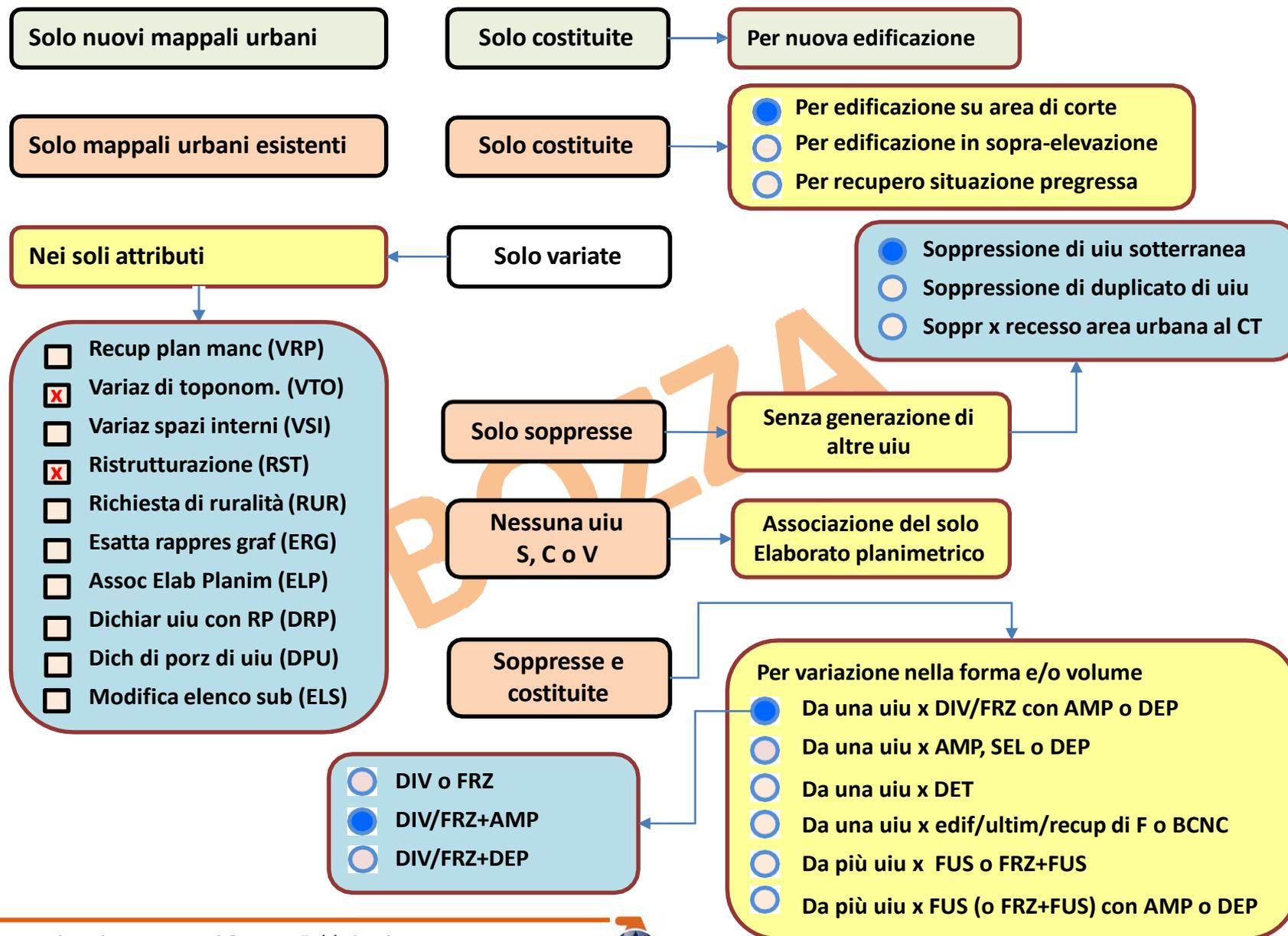
**Riduzione della seconda
principale causa di rifiuto
(-12% rifiuti)**

- **Esame interattivo sui motivi di sospensione dovuti a «distrazione»**

Per dare un aiuto ai tecnici meno esperti, alla fine della compilazione di ciascuna sezione (o del documento) dovranno essere proposti i controlli che il tecnico catastale potrà effettuare sui dati, inducendo il redattore a controllare la correttezza e la coerenza dei dati forniti. Il documento non sarà trasmissibile senza la «spunta» di tutte le conferme ai dati o l'attivazione di un'apposita voce in relazione tecnica.

**Auto controllo delle
cause di rifiuto mediante
check list**

Nuovo DOCFA: La logica di riconoscimento della causale dichiarativa



Un esempio di Nudge Compliance

Dal 10/08/2021 Sogei ha rilasciato la modifica al Front-End di Sister, relativa alla ripetizione – in fase di presentazione del Docfa – della data di ultimazione dei lavori indicata nella dichiarazione.



Inviato: 30 Agosto 2021 alle ore 14:56

"casina14" ha scritto:
Secondo voi quale è la razio per cui ci richiedono ora il doppio inserimento della data di fine lavori?

Per me l'iniziativa è a tutela del tecnico incaricato dell'invio, perchè ricorda allo stesso di controllare la data riportata sul docfa stesso ed evitare così: la eventuale sanzione da parte del catasto e il dover ripresentare la pratica per correggere il dato riportato.

Località
Firenze

Saluti

Il Sole 24 Ore Giovedì 28 Ottobre 2021 - N.206

Norme & Tributi
Fisco

Catasto, il Docfa con la data sbagliata si corregge in autotutela con un clic

Salvo delle Entrate

Variazioni e nuovi fabbricati si dichiarano entro 30 giorni ma gli errori sono frequenti. Aggiornata la piattaforma Sister: gli sbagli generano un avviso e si può rettificare.

Attenzione

L'agenzia delle Entrate varrà l'operazione di correzione che consente al cittadino di perfezionare il documento a corredo di compilazione, o di rivolgersi per tempo ai servizi

... (text continues with details about the Docfa correction process)

	01/12/2020-31/01/2021				01/12/2021-31/01/2022				variazione sanzionabili 2021 -2020	Rilevazione prec.
	Docfa registrati (A)	Docfa con data di ultimazione lavori > 30 gg	Di cui senza ravvedimento da sanzionare (B)	indicatore 2020 (B/A)	Docfa registrati (A)	Docfa con data di ultimazione lavori > 30 gg	Di cui senza ravvedimento da sanzionare (B)	indicatore 2021 (B/A)		
ROMA	13935	305	191	1,37%	16069	139	21	0,13%	-90,47%	-64,89%
MILANO	11887	413	114	0,96%	15446	451	36	0,23%	-75,70%	-50,28%
LECCO	1254	40	13	1,04%	1438	33	2	0,14%	-86,58%	----
TORINO	7910	182	119	1,50%	9130	61	18	0,20%	-86,90%	-76,42%
BARI	4595	119	61	1,33%	5216	112	30	0,58%	-56,67%	-46,41%
SALERNO	3836	100	67	1,75%	4942	49	11	0,22%	-87,26%	-62,36%
VERONA	3362	99	40	1,19%	3619	70	9	0,25%	-79,10%	-56,28%
BOLOGNA	4320	147	64	1,48%	4815	102	13	0,27%	-81,78%	-82,54%
PALERMO	3326	155	94	2,83%	4094	105	40	0,98%	-65,43%	-40,35%
GENOVA	3231	118	65	2,01%	3478	65	11	0,32%	-84,28%	-67,77%
FIRENZE	3471	68	47	1,35%	3654	22	3	0,08%	-93,94%	-74,20%
	61127	1746 2,86%	875	1,43%	71901	1209 1,68%	194 -77,83%	0,27%	-81,15%	-59,66%

I TEMPI



AGOSTO 2021

Avvio delle attività di sistemizzazione dei controlli automatizzati e riscrittura della Procedura Operativa 123/2008



FEBBRAIO/MARZO 2022

Presentazione del progetto agli Ordini e ai Collegi professionali



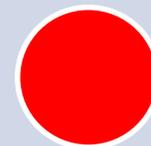
MARZO 2022

Conclusione della migrazione al SIT



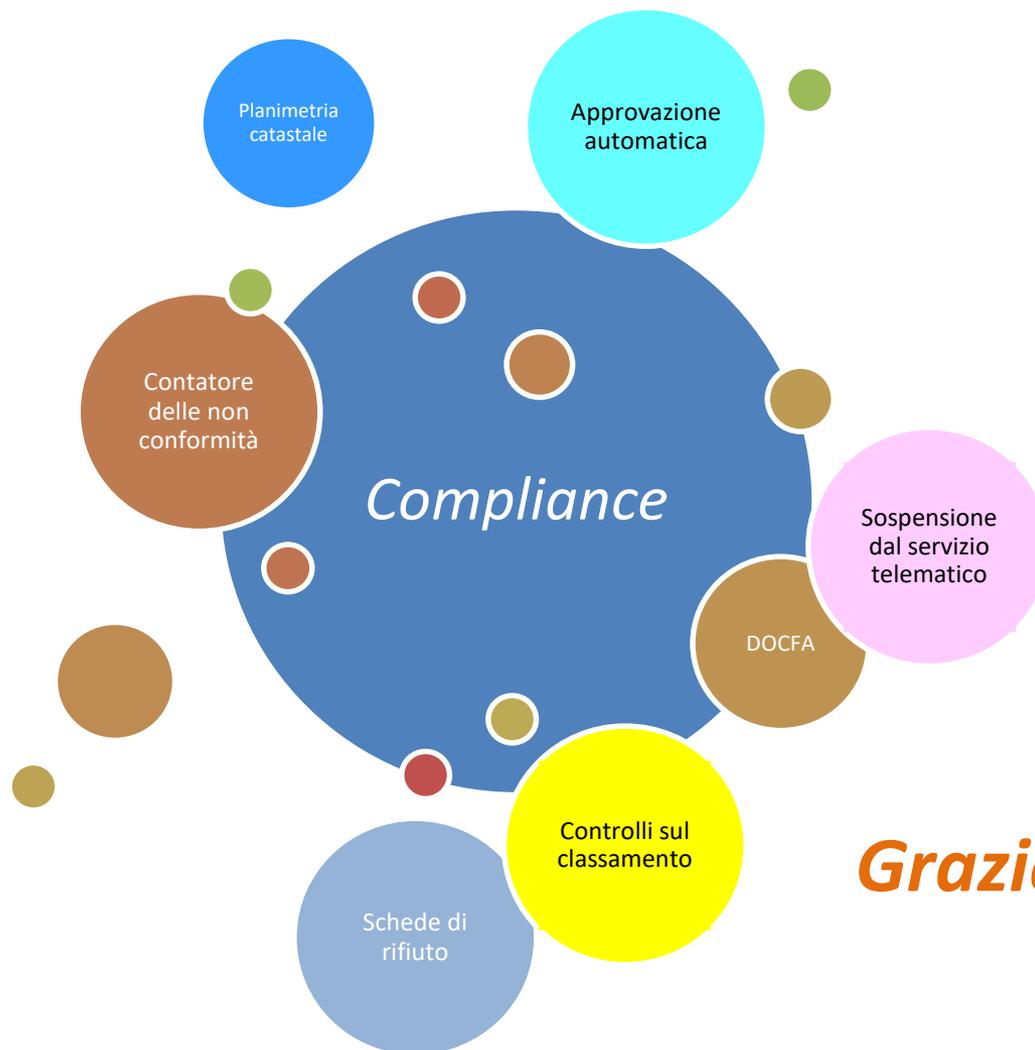
MAGGIO 2022

Rilascio da parte di Sogei delle modifiche alla procedura e test della stessa



LUGLIO 2022

Avvio del nuovo processo di Accettazione e accertamento



Grazie per l'attenzione



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici
e di Pubblicità Immobiliare

Il sistema cartografico del catasto: stato dell'arte e prospettive

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

Andrea GALARDINI

Settore Servizi Cartografici

Ufficio Sistemi cartografici e metodologie operative

*WEBINAR: Evoluzione dei servizi di
consultazione e aggiornamento
catastale nel Sistema Integrato
del Territorio (SIT)*

Lecco, 4 marzo 2022



Il sistema cartografico del catasto: stato dell'arte e prospettive

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



Finalità



Indirizzi operativi

shutterstock.com - 274648970



Casistiche



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

Finalità

Ridefinire la prassi catastale relativa alla **presentazione** in catasto degli **atti di aggiornamento** cartografico con specifico riferimento alle fattispecie connesse al **frazionamento** di **particelle censite** con destinazione **“Ente Urbano – cod. 282”**



*La prassi si applica anche alle particelle censite con destinazione **“Fabbricato promiscuo – cod. 278”**.*

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

Finalità



fornire

- un Testo Unico sulla materia per **uniformità comportamenti** a livello nazionale
- Regole chiare che si prestino all'**automazione** dei **controlli** e dei **flussi**



garantire

- un Freno alla **parcellizzazione** della **mappa** catastale
- la Salvaguardia dell'**allineamento** degli **archivi** nella logica integrata del **SIT**

Esempi EdM 



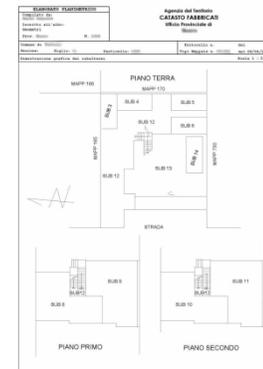


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Indirizzi operativi

Nuova regolamentazione dei frazionamenti di Enti Urbani

*I frazionamenti interni al lotto urbano, di norma, sono effettuati direttamente al CF, mediante identificazione e rappresentazione dei beni nell'**elaborato planimetrico**, con la presentazione di un atto di aggiornamento **Docfa***



Al **Catasto Terreni**:

Si può frazionare un EU



solo se la porzione derivata **non mantiene alcun collegamento residuo con il lotto urbano originario**

Si deve frazionare un EU



solo quando la porzione derivata **perde la destinazione 282/278, oppure, pur dovendo mantenere la destinazione 282/278, deve entrare a far parte di un altro lotto o costituirne uno nuovo**



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

Indirizzi operativi

Nuova regolamentazione dei frazionamenti di Enti Urbani

Non è ammesso il frazionamento cielo/terra di fabbricati con Pregeo



unico caso residuale è per porzione con caratteristiche costruttive e architettoniche molto diverse – cfr. Istruzione del 1970

In caso di presentazione di Pregeo per perdita di destinazione 282/278



la porzione derivata transita prima in destinazione Relitto di Ente Urbano – cod. 450, in via transitoria, in attesa della presentazione di un modello 26/Docte mediante il quale venga dichiarata la destinazione definitiva

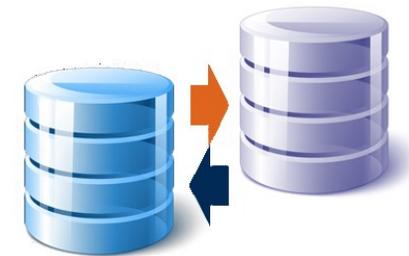


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Indirizzi operativi

Le operazioni previste per il frazionamento degli Enti Urbani

- Le operazioni di frazionamento al Catasto Terreni non degraderanno la **qualità** delle **informazioni** presenti nelle banche dati catastali se saranno mantenute le **corrette correlazioni** fra gli identificativi di **CT** e di **CF**



- L'allineamento** tra il CT e il CF è quindi garantito per il tramite di **legami di correlazione**, in una prima fase di **tipo n:1** automaticamente implementati da Pregeo e successivamente resi definitivi con il Docfa

- Al fine di salvaguardare **l'allineamento** tra le **banche dati catastali**, nelle more della completa automatizzazione delle operazioni di aggiornamento delle variazioni dei legami di correlazione fra particelle, **la presentazione del Docfa** al CF dovrà avvenire nel **minor tempo possibile dopo la presentazione del Pregeo** al CT





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

Indirizzi operativi

Gestione degli atti di aggiornamento geometrico recanti frazionamento di Enti Urbani

- Le casistiche ammesse di frazionamento EU al CT sono codificate e verranno implementate nella **Relazione Tecnica Strutturata** di Pregeo
- E' previsto comunque un **transitorio** nel quale il tecnico potrà **dichiarare la fattispecie** nella quale si trova e comunque la **motivazione** del frazionamento in **Relazione Libera**, nelle more dell'adeguamento del *software*
- Il tecnico provvederà altresì a **dichiarare da quale/i U.I.U.**, tra quelle presenti nella particella originaria, debba essere **mutuata la ditta catastale** da attribuire alla particella derivata da censire **in destinazione Relitto di Ente Urbano – cod. 450**, indicando altresì gli identificativi di Catasto Fabbricati di tutti gli immobili ivi censiti interessati dal frazionamento



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

Casistiche

Di seguito alcune **casistiche** ed esemplificazioni che possono agevolare l'interpretazione dei principi generali espressi

In alcuni dei casi presentati è possibile la scelta fra diverse **categorie** dell'atto di aggiornamento cartografico.

La **ridefinizione del lotto urbano** può essere effettuata attraverso:

- il **Tipo di Frazionamento** ("FR")*, nel caso vi sia interesse della parte al trasferimento di diritti reali sulla particella derivata
- il **Tipo Mappale** con Stralcio di Corte ("SC"), nel caso vi sia interesse alla sola ridefinizione del lotto urbano

(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").*



Il Frazionamento degli Enti Urbani **Prassi operativa al CT e al CF**

Casistiche

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

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

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

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

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

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

CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra **ordinariamente DOCFA (caso particolare PREGEO)**

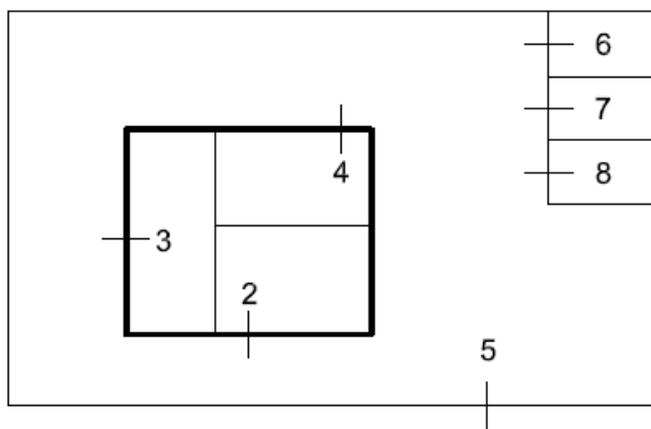


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Casistiche

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 Fabbricati**, nel quale i beni immobili correlati allo stesso Ente Urbano proseguiranno la loro **"conservazione"**.



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

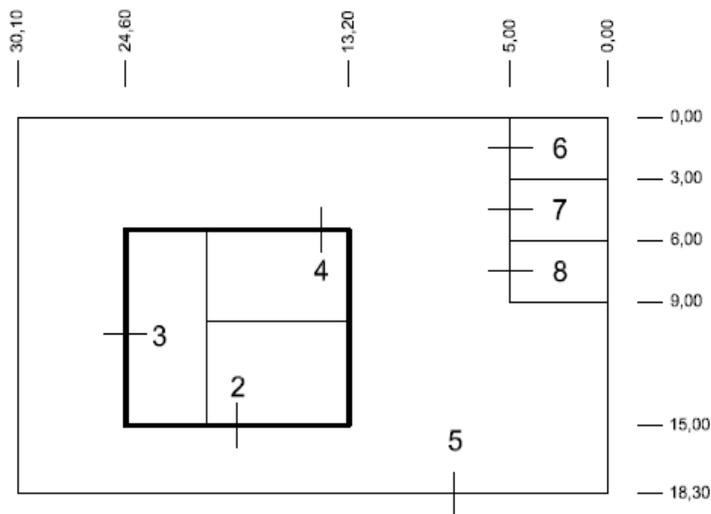
* Nell'elaborato planimetrico possono essere indicate - da parte del professionista redattore dell'atto di aggiornamento - anche le quotature (limitatamente alla scheda del piano terra/campagna), al fine di una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, come previsto dalla Circolare n. 15 del 29 luglio 1985.



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

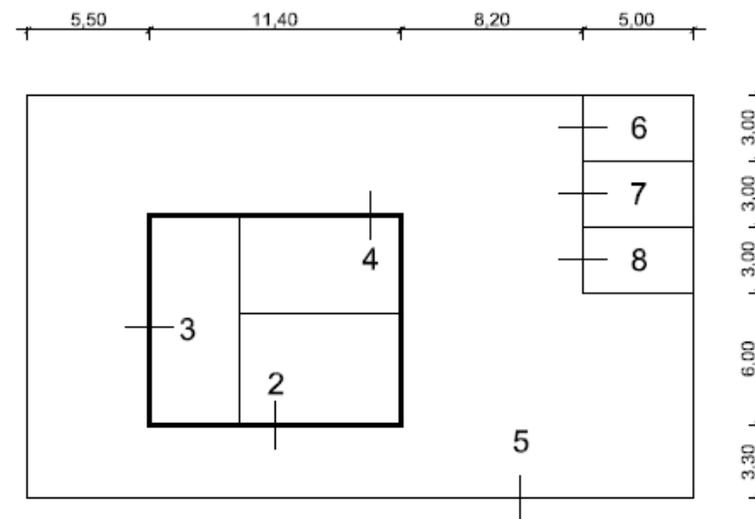
Casistiche

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



Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature assolute

Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature incrementali



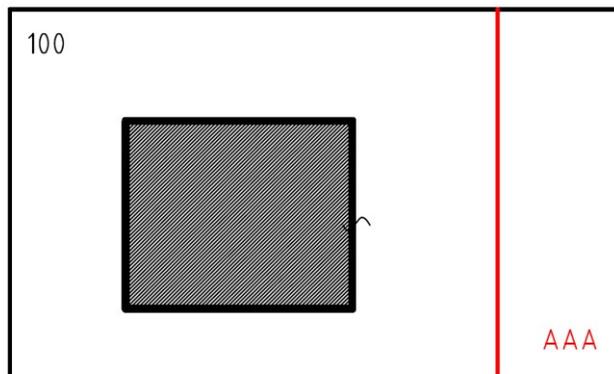
L'aggiornamento di un elaborato planimetrico dovrà comunque riportare le eventuali quotature già indicate precedentemente



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

Casistiche

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

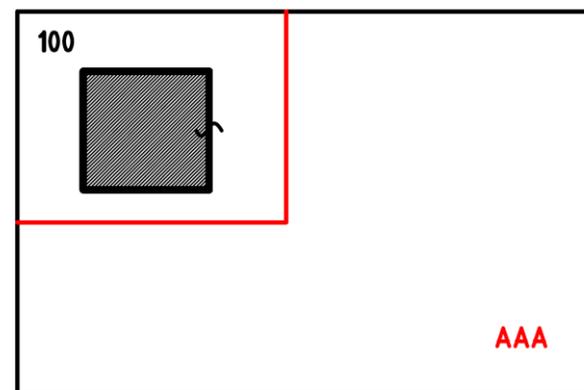


Frazionamento per passaggio di
porzione a strade

In caso di procedura di
esproprio, sono fornite
specifiche indicazioni per
l'aggiornamento al CF

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

Frazionamento per ridefinizione del
lotto urbano



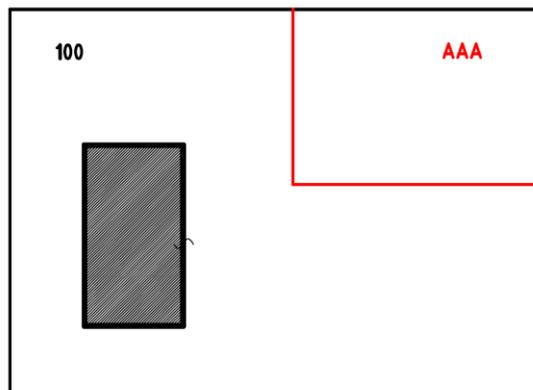
N.B. Entrambi i casi richiedono la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Modello 26/Docte



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

Casistiche

CASO D: Frazionamento di un Ente Urbano 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 CF

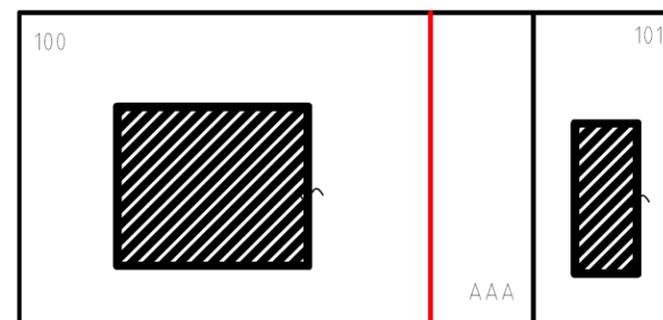
Caso particolare: rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali

Introduzione di un limite dimensionale

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

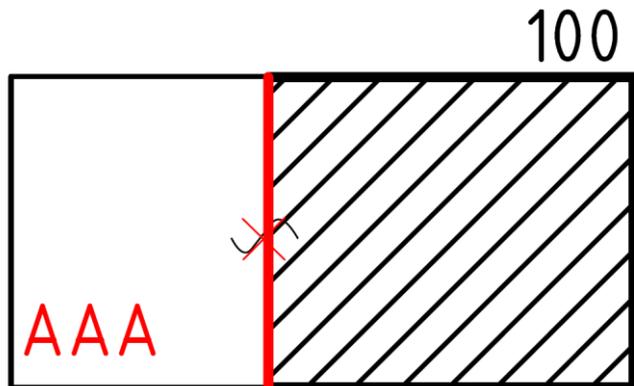




Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Casistiche

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

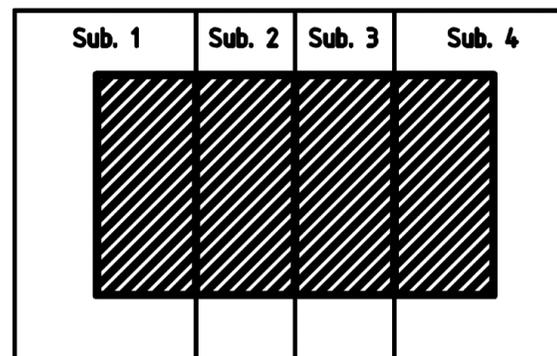


Frazionamento di corte da fabbricato

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

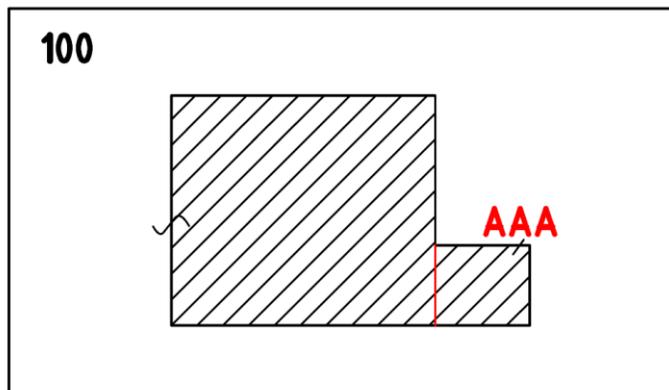




Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

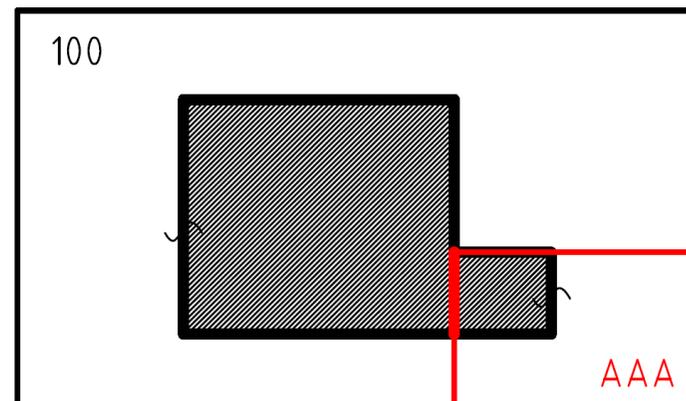
Casistiche

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



Frazionamento di fabbricato

Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte

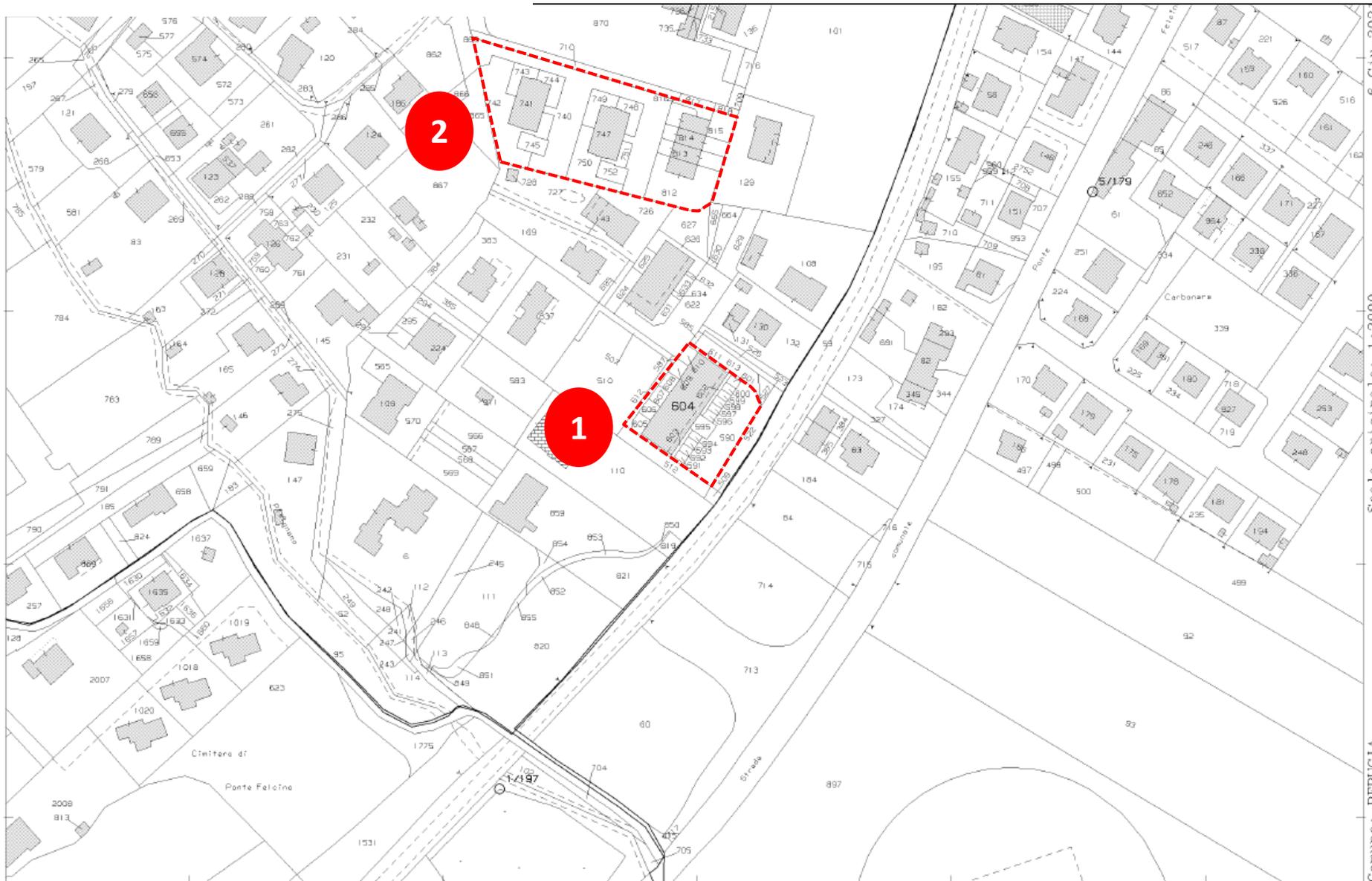


FINE



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

Esempi di nuove rappresentazioni di EdM



N=4300

E=-35900

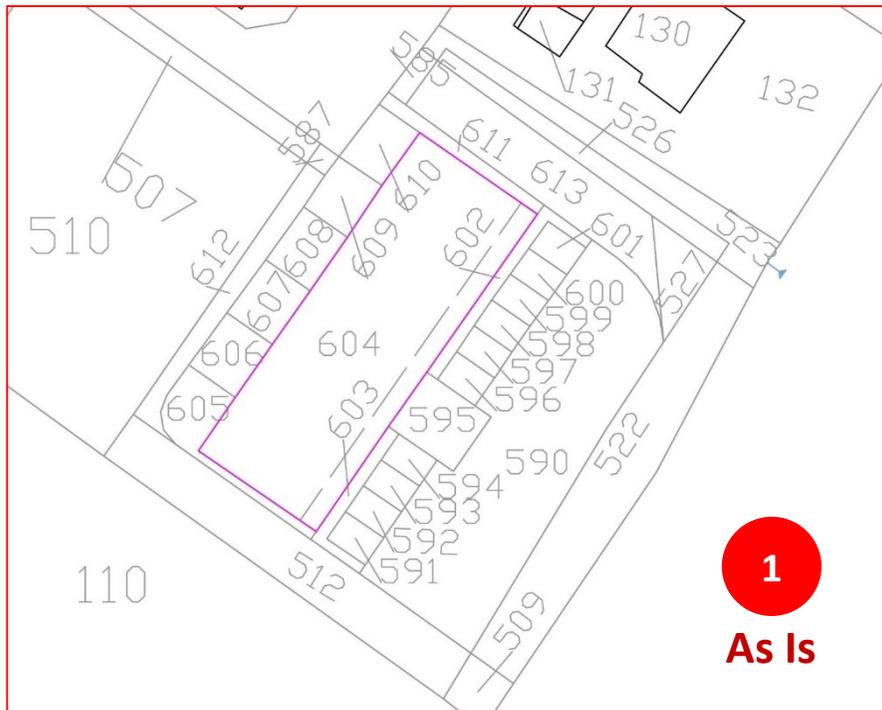
1 Particella: 604

Comune: PERUGIA
Foglio: 178
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
6-Giu-2022
Prot. n. 120

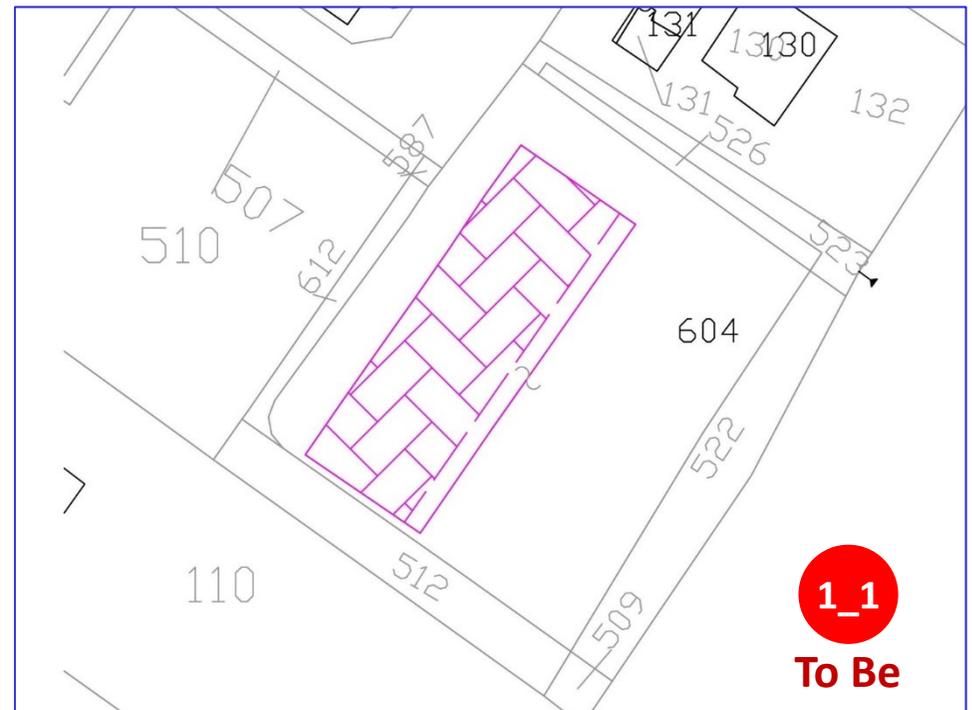


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Esempio 1



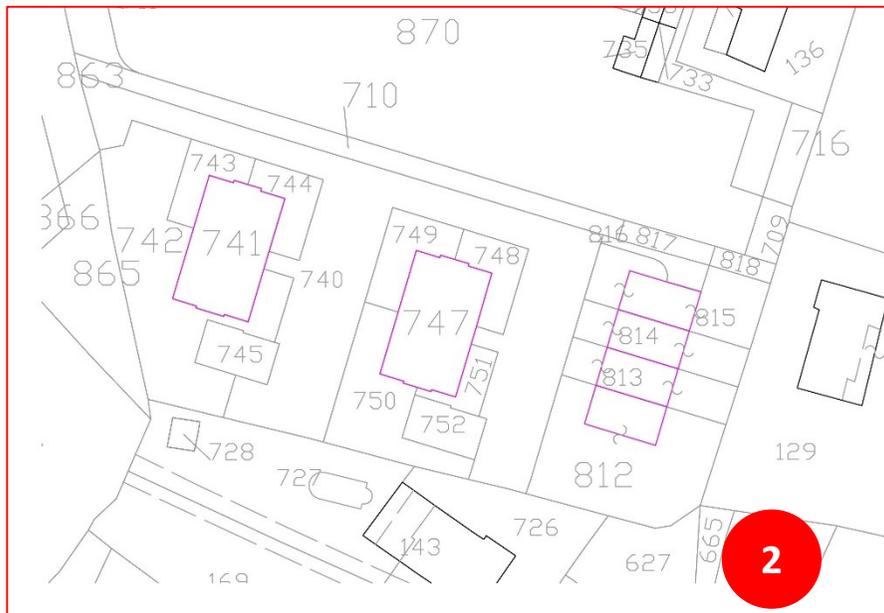
**EdM conseguente
alle indicazioni di prassi**





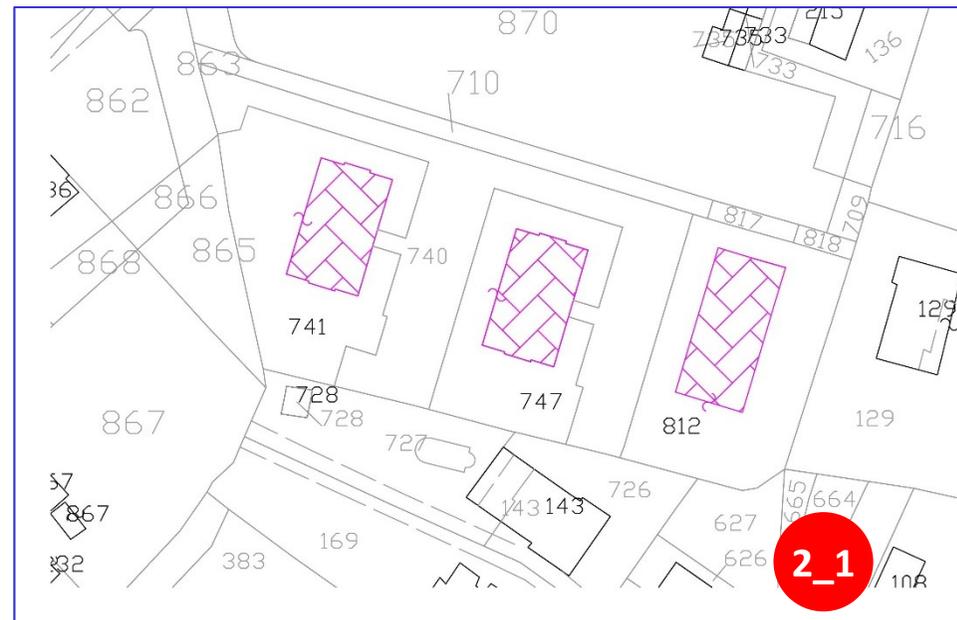
Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Esempio 2



As Is

**EdM conseguente
alle indicazioni di prassi**



To Be

[Torna alla presentazione](#)





Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici
e di Pubblicità Immobiliare

***Il sistema cartografico del catasto:
stato dell'arte e prospettive***

***Il Frazionamento degli Enti Urbani
Prassi operativa al CT e al CF***

**Grazie per la cortese
attenzione**

*WEBINAR: Evoluzione dei servizi di
consultazione e aggiornamento
catastale nel Sistema Integrato
del Territorio (SIT)*

Andrea GALARDINI

Settore Servizi Cartografici

Ufficio Sistemi cartografici e metodologie operative

Lecco, 4 marzo 2022





**Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici
e di Pubblicità Immobiliare**

Evoluzione dei servizi di consultazione ed aggiornamento catastale nel Sistema Integrato Territorio

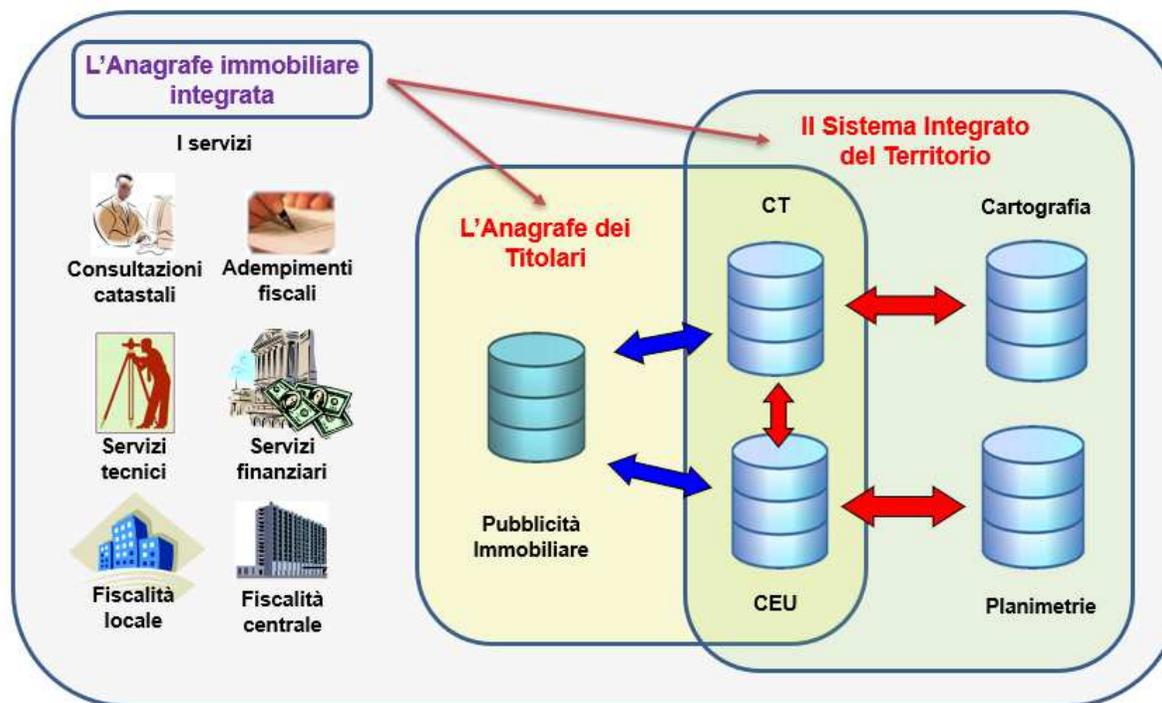
Il Sistema Integrato del Territorio

Lecco, 4 marzo 2022

La **necessità di una gestione integrata dei dati** catastali è stata **sancita con la nascita dell'Anagrafe Immobiliare Integrata**, prevista dal **Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78 - Art. 19** (Aggiornamento del catasto)

Comma 1 ...omissis

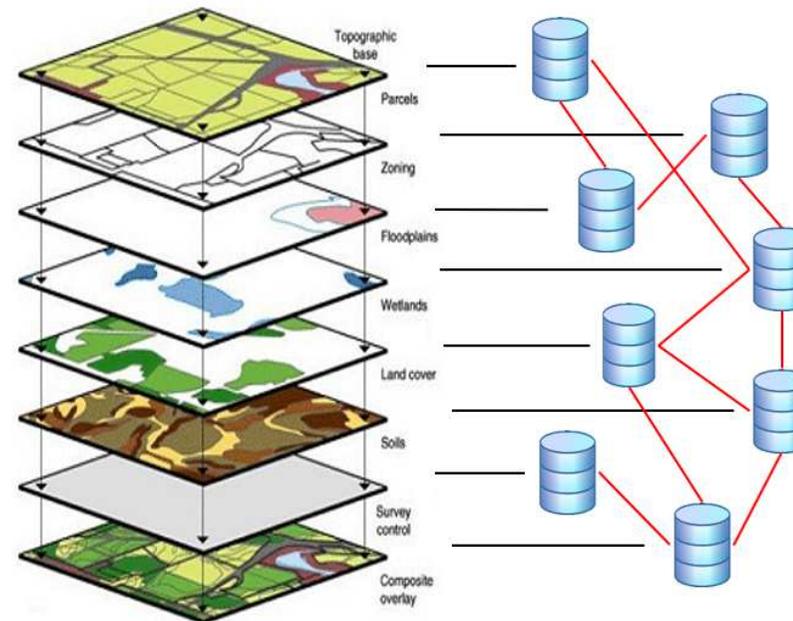
L'Anagrafe Immobiliare Integrata **attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati** disponibili presso l'Agenzia del Territorio **per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.**



La necessità di gestire **in maniera integrata e geo-riferita** i numerosi tipi di dati disponibili, ha quindi portato alla **nascita del SIT**.

Il SIT riunisce in un'unica base dati le informazioni cartografiche, grafiche e censuarie, del catasto terreni e urbano.

- **Ortofoto** del territorio
- **Viabilità**, toponomastica, civici
- **Quotazioni** del mercato immobiliare
- **Cartografia** catastale
- **Immobili rurali** e suoi attributi
- **Immobili urbani** e suoi attributi
- **Soggetti** detentori di diritti reali
- **Titolarità** sugli immobili



Il passaggio ad una gestione integrata ha richiesto all'Agenzia un grande sforzo in termini di

- **recupero** della **coerenza** dei dati (maggiore qualità)
- **costituzione** delle **relazioni spaziali** esistenti tra le caratteristiche mappate, prima gestite in maniera isolata (cartografia, elementi censuari di catasto terreni o di catasto urbano).

Il SIT permetterà l'integrazione di informazioni geo-riferite provenienti da altre basi dati

L'**Anagrafe dei Titolari** è l'archivio nazionale dei titolari di diritti reali sugli immobili censiti in Catasto e gestiti nell'All.

Soggetti titolari di diritti su immobili urbani:	41 mln
Soggetti titolari di diritti su terreni:	23 mln
Titolarità dichiarate su immobili urbani:	123 mln
Titolarità dichiarate su terreni:	149 mln

Le informazioni sulle **titolarità** sono corredate dal **grado di qualità** dei dati (con riguardo a soggetti con diritti codificati sull'immobile, presenti in Anagrafe Tributaria, presenza di documento giustificativo, riscontro nei pubblici registri) che ne determinano il **livello di affidabilità**

Il livello di **affidabilità** delle **singole titolarità** determina il livello di **affidabilità dell'immobile** in termini di certezza del possesso e riconoscimento dei soggetti passivi di imposta

Il sistema informativo catastale denominato **Territorio web** è basato su un'**architettura di tipo "distribuito"** che vede la segmentazione dei dati a livello provinciale.

La piattaforma di gestione del software è basata su una obsoleta **interfaccia a caratteri**



Il **Sistema Integrato del Territorio** si basa, invece, al pari del sistema di gestione della Pubblicità immobiliare, su un'**architettura di tipo "centralizzato"**, aumentando sia l'economia di scala che i fattori di sicurezza.

La nuova piattaforma di gestione del software è orientata a una **interfaccia grafica**

- La **completezza, coerenza e univocità** delle informazioni nelle diverse banche dati (per una **maggiore qualità dei dati**)
- L'**integrazione dei dati** ai fini della completezza delle informazioni richieste/fornite (per la fornitura di **nuovi servizi**)
- La rappresentazione del **continuum territoriale** (per la **navigazione sui dati** a livello provinciale e nazionale)
- La **rispondenza**, delle informazioni conosciute, alla **realtà del territorio** (per un più agevole **controllo del territorio**)

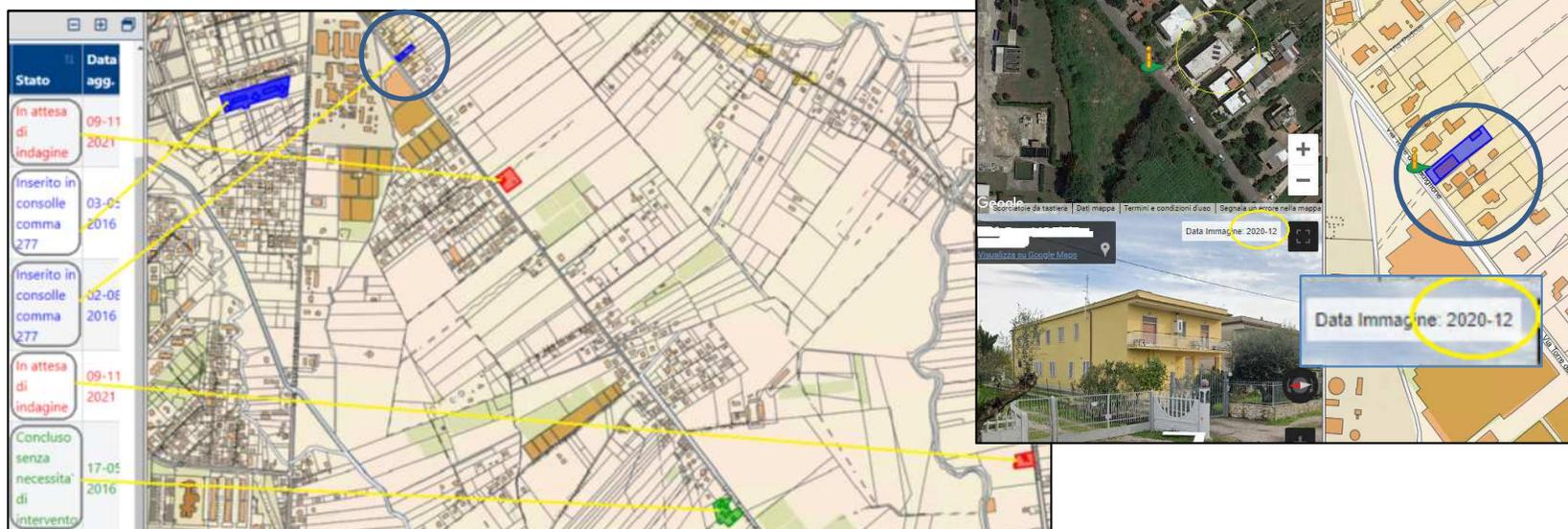
- **Il SIT**, per quanto attiene alle informazioni relative ai soggetti titolari di diritti, **è integrato con l'Anagrafe dei Titolari** (AdT)

- **Completezza dei dati disponibili**
- **Coerenza e univocità dei dati** presenti nelle diverse banche dati
- **Integrazione dei dati** per la fornitura di nuovi servizi
- **Navigazione «continua» sui dati** a livello provinciale e nazionale
- **Maggiore rispondenza** degli archivi **alla realtà del territorio**
- Incremento del grado di **informatizzazione dei dati**, mediante attività progettuali
- Tramite rilevazione, **bonifica** e monitoraggio delle **incoerenze** nei DB
- Attività di **correlazione dei dati**, tra
 - particelle di CT e di CEU
 - uiu e schede planimetriche
 - titolarità presenti in P.I. e nei DB catastali
- Realizzazione del **continuum** territoriale mediante attività di **congruenza** geometrica dei **fogli di mappa**
- Attività di **recupero delle mancate dichiarazioni** al CEU, mediante accertamenti puntuali («comma 336», «comma 277») o campagne massive («case fantasma», «fabbricati rurali»)

- **La navigazione «continua» sui dati**
(la realizzazione del continuum territoriale mediante attività di congruenza geometrica dei fogli di mappa)



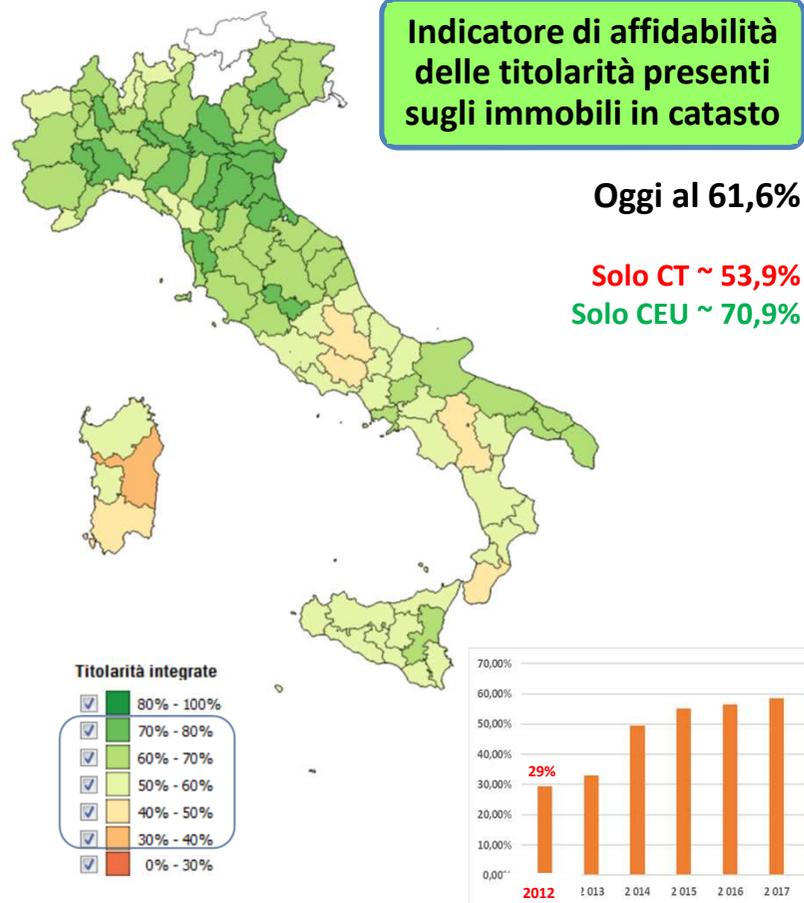
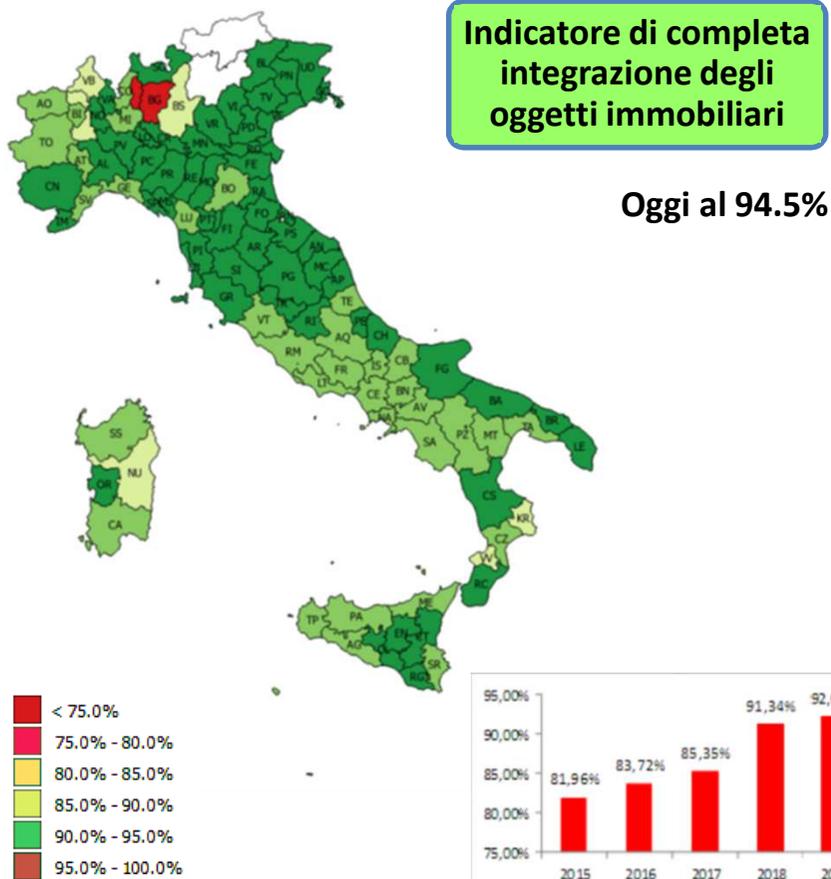
- **La maggiore rispondenza degli archivi alla realtà del territorio** (le attività per il recupero delle mancate dichiarazioni)



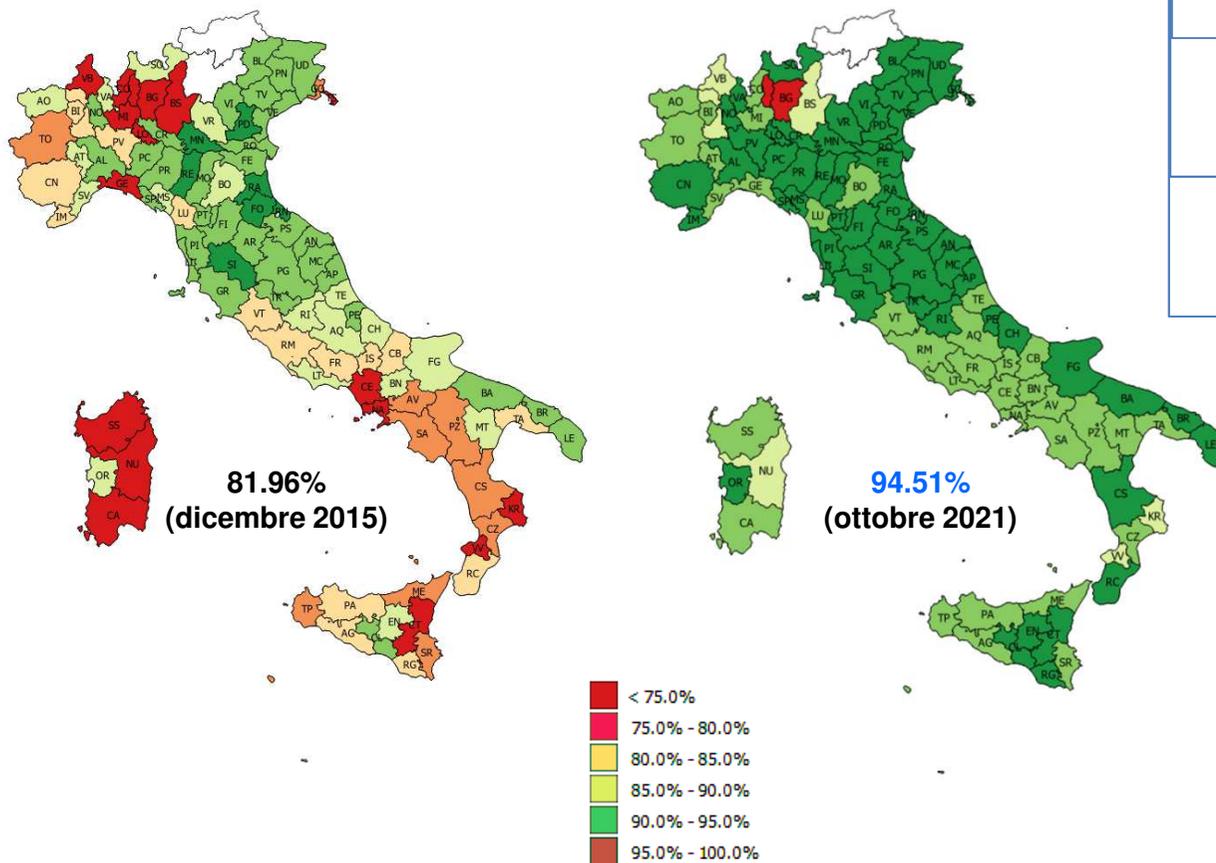
La **completezza** e la **coerenza** dei dati è l'elemento portante di un Sistema Integrato

Unità Immobiliari urbane: 75 mln
Particelle terreni: 82 mln

Titolarità su immobili urbani: 123 mln
Titolarità su terreni: 149 mln



Il miglioramento della qualità e della completezza degli oggetti presenti nelle banche dati catastali



Sulle particelle

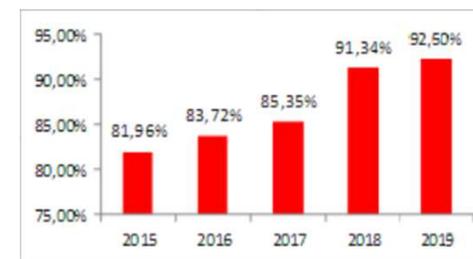
Trattare particelle presenti in catasto terreni ma assenti in cartografia o viceversa

Correlare particelle di catasto urbano con quelle di catasto terreni

Trattare particelle rurali o urbanizzate presenti in CT ma assenti al CEU

Recuperare le geometrie di fabbricato non presenti in cartografia

Indicatore di completa integrazione degli oggetti immobiliari





Ricerca Avanzata

UTILIZZO: UGUALE A

QUALITA': UGUALE A

DESTINAZIONE: UGUALE A

Colore: #e00000

Seminativo

Ricerca Avanzata

DESTINAZIONE: UGUALE A

CATEGORIA: Contenuto in

Colore: #e00000

Negozii fino a 100 mq

Ricerca Avanzata

DESTINAZIONE: UGUALE A

CATEGORIA: Contenuto in

MQ: Compresso tra Da: 0 A: 100

RENDITA: Compresso tra Da: A:

TARIFFA: Compresso tra Da: A:

Colore: #e00000

Ricerca Avanzata

DESTINAZIONE: UGUALE A

CATEGORIA: Contenuto in

MQ: Compresso tra Da: A:

RENDITA: Compresso tra Da: A:

TARIFFA: Compresso tra Da: 20 A: 40

Colore: #e00000

Ricerca Avanzata

DESTINAZIONE: UGUALE A

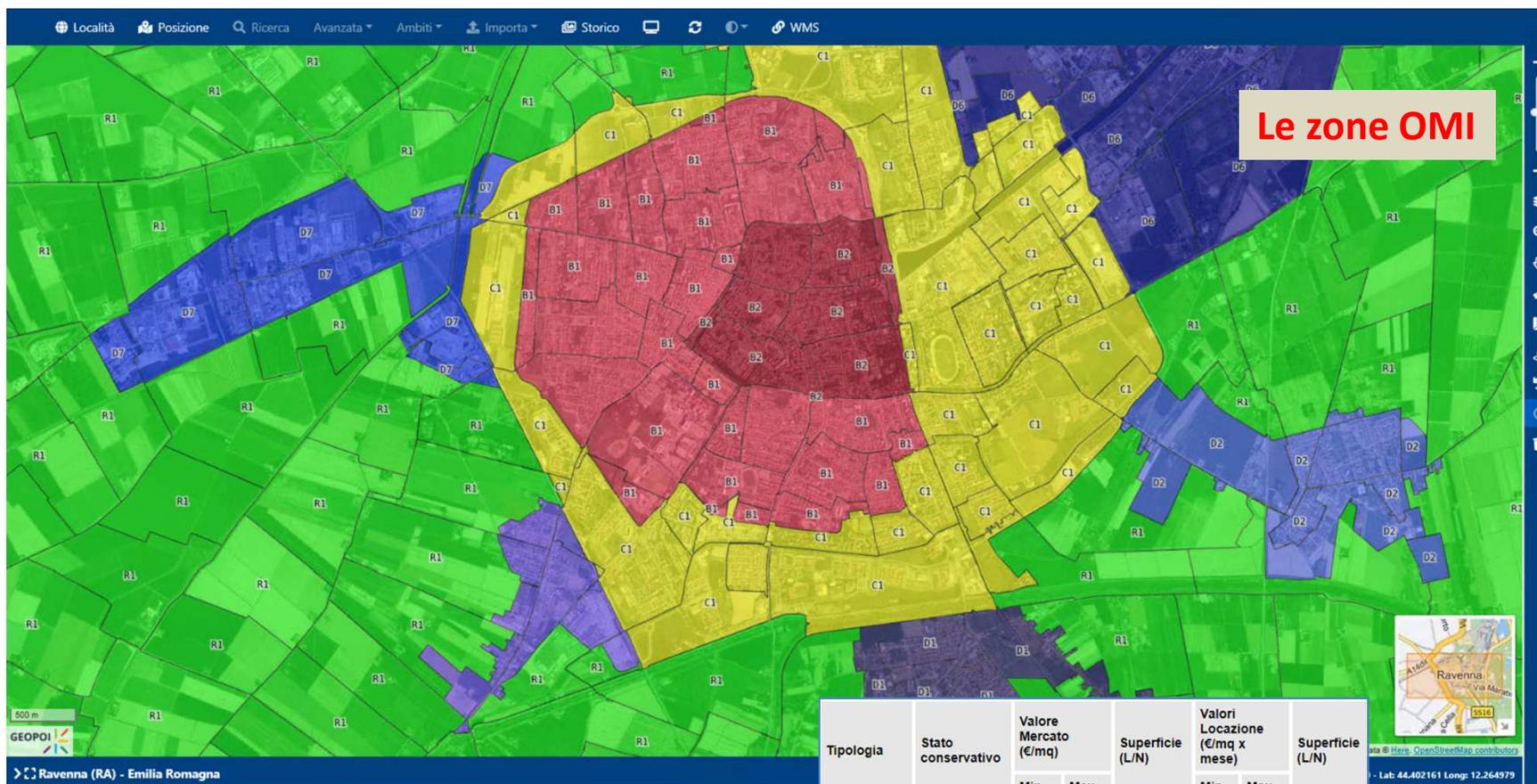
CATEGORIA: Contenuto in

MQ: Compresso tra Da: A:

RENDITA: Compresso tra Da: A:

TARIFFA: Compresso tra Da: A:

Colore: #e00000



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)
		Min	Max		
Negozi	Normale	1350	2200	L	7,2
Tipologia	Stato conservativo	Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	
Uffici	Normale	1550	2100		L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2250	L	8,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1600	L	5,5	6,8	L
Box	Normale	900	1100	L	4,2	4,7	L
Posti auto coperti	Normale	720	900	L	3,4	3,8	L
Posti auto scoperti	Normale	540	680	L	2,5	2,8	L
Ville e Villini	Normale	1750	2350	L	8	9,5	L

Fattispecie

Dati della ricerca

Cerca:

Azioni	Tipo	Com.	Sez.	Fgl.	Num.	Den.	Sub.	Fatt.	Stato	Data agg.	CF incaricato	Data sosp.	Data ins.
	P	H199	A	71	3014			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	71	3015			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	71	3143			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	71	3172			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	72	984			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021

Fattispecie in attesa di indagine: 323 su 323 Fattispecie in corso di indagine: 0 su 323 Fattispecie concluse: 0 su 323

Legenda Fattispecie Stampa Indietro

1/1

Ravenna (RA) - Emilia Romagna

I fabbricati con geometria mancante in cartografia

Azioni	Tipo	Com.	Sez.	Fgl.	Num.	Den.	Sub.	Fatt.	Stato	Data agg.	CF incaricato	Data sosp.	Data ins.
	P	A033		5	614			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		5	616			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		5	624			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		7	337			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		9	713			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021

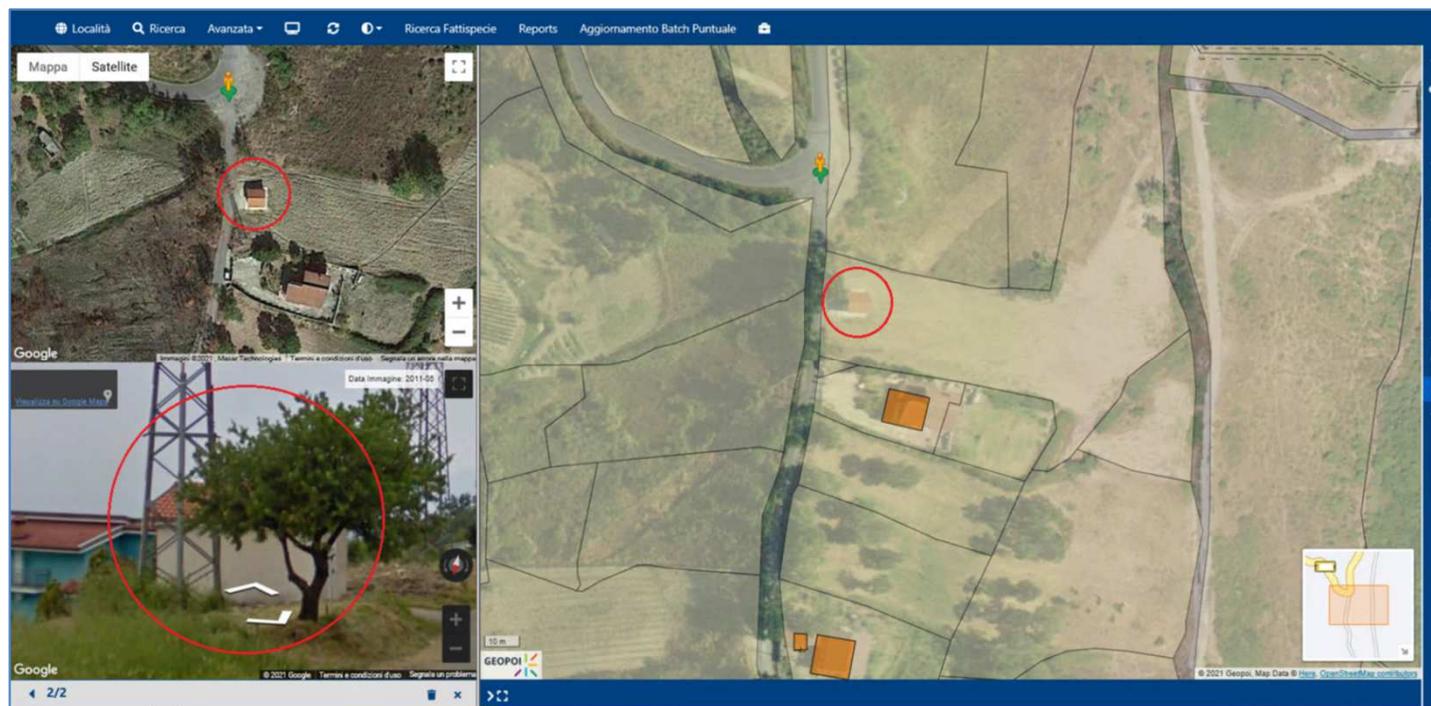
Fattispecie in attesa di indagine: 10 su 10 Fattispecie in corso di indagine: 0 su 10 Fattispecie concluse: 0 su 10

Legenda Fattispecie Stampa Indietro

1/1

Acquafornosa (CS) - Calabria

Le particelle urbanizzate aventi più corpi di fabbrica



Individuazione di fabbricati non dichiarati

Individuazione di immobili non perequati fiscalmente all'interno dello stesso tessuto urbano

Ricerca Avanzata

DESTINAZIONE: UGUALE A | Nessuna Selezione

E

CATEGORIA: Contenuto in

- ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE
- ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
- ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
- ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
- ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE
- ABITAZIONI DI TIPO RURALE
- ABITAZIONI IN VILLINI
- ABITAZIONI IN VILLE

E

VANI: Compreso tra: Da: A:

E

RENDITA: Compreso tra: Da: A:

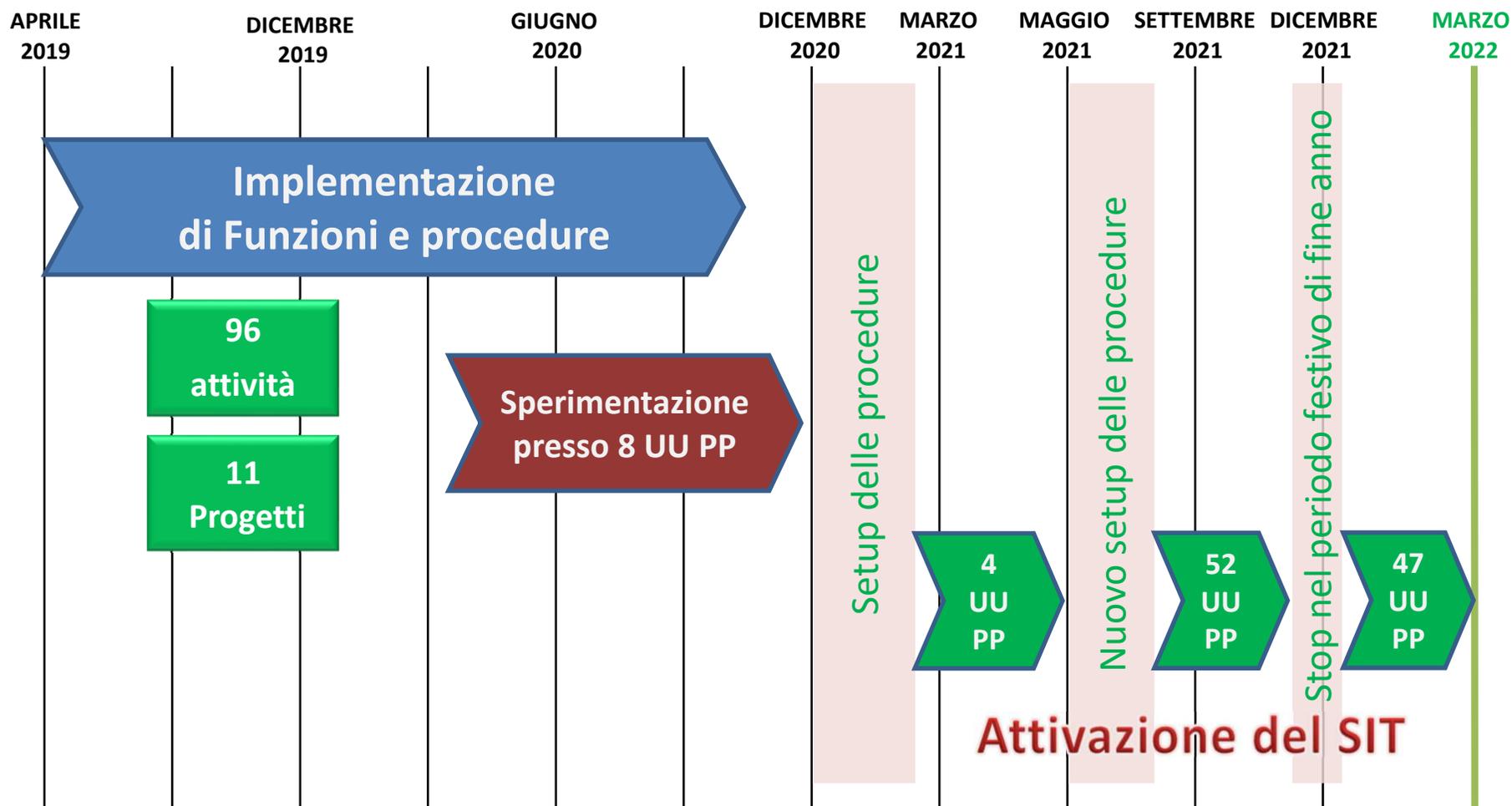
E

TARIFFA: Compreso tra: Da: 80 A: 120

Colore: #e00000

Seleziona | Reimposta | Esporta CSV

Il Cronoprogramma





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/02/2020
Ora: 12:52:34
Numero Pratica: RM0001118/2020
Pag: 1 - Segue

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2020

Dati della richiesta:
Fabbricati siti nel comune di ROMA (H501) provincia ROMA

 **Soggetto individuato:**
GABRIELLA nata a ROMA (RM) il (CF: GRL H501)
Totali immobili: di catasto fabbricati 1

 **Immobile di catasto fabbricati - n.1**

 **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di ROMA (H501) (RM)	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Foglio Particella Subalterno	Annotazione:

> **Indirizzo**

VIA, n. piano 3 interno 14	Impianto meccanografico del 30/06/1987
----------------------------	--

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.177,52	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Zona censuaria: Categoria A/3 ^a , Classe 3, Consistenza 6 vani	

> **Dati di superficie**

Nei casi di presenza di poche informazioni

- Migliore leggibilità
- Superamento dello schema tabellare

Un secondo layout di visura catastale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/02/2020
Ora: 12:52:34
Numero Pratica: RM0001118/2020
Pag: 2 - Fine

> **Intestazione attuale dell'immobile 1 - totale intestati: 2**

> 1. **RICCARDO**
(CF RCR H501)
nato a ROMA (RM) il
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del Pubblico ufficiale
Sede ROMA (RM) Repertorio n. - Compravendita
Nota presentata con Modello Unico n.
Reperto PI di ROMA 1 in atti dal

> 2. **GABRIELLA**
(CF GRL H501)
nata a ROMA (RM) il
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Documento rilasciato da: Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 509 del 17/02/2020 Tributi speciali: Euro
Richiedente:

Legenda
a) A/3: Abitazioni di tipo economico

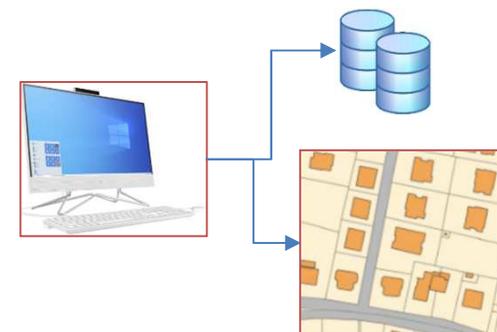
Il nuovo programma per la presentazione delle volture: “Voltura 2.0 – Telematica”

- Attivabile dalla **Scrivania del Professionista**
- **Compilazione assistita** dalle informazioni reperibili nei DB catastali
- **Verifica on line** delle informazioni presenti nei DB catastali, di P.I. e in Anagrafe tributaria
- Gestione del **servizio di cassa** (pagamento da **castelletto**)



La trattazione «cartografico-censuaria» dell'aggiornamento catastale

- **Unificazione dei due processi:** contestuale aggiornamento del DB cartografico e dei DB censuari di catasto terreni e urbano (quando interessati)
- **Integrazione dei dati:** nessun disallineamento generato
- **Aggiornamento del Portale Cartografico:** in «reale» con i DB



Una nuova versione *on line* del SW per le domande di voltura: “*Voltura Web*”

- Richiamabile **dal sito dell’Agenzia** (al pari della procedura *Successioni Web*)
- **Compilazione assistita** dalle informazioni reperibili nei DB catastali
- **Verifica *on line*** delle informazioni presenti nei DB catastali, di P.I. e in Anagrafe tributaria
- Gestione del **servizio di cassa** (pagamento tramite *PagoPA*)

La nuova visura integrata

- Un servizio di consultazione integrato “**Catasto**” + “**Pubblicità immobiliare**” capace di fornire elementi sulle **titolarità, desunte** dagli archivi catastali e **riscontrate** negli archivi di pubblicità immobiliare, **referibili ai** soggetti detentori di diritti reali sull’immobile
- **Esporrà**, insieme alle suddette informazioni, anche il «**grado**» di **attendibilità** delle informazioni (grado di **riscontro** in termini di **oggetto-soggetto-documento-diritto-quota**)

Il nuovo modulo inventariale catastale: il «FABBRICATO»...

Costruzione che delimita, distinguendolo dall'ambiente esterno, uno spazio atto allo svolgimento di attività, **realizzata in elevazione e/o interrata su una particella edilizia, priva di soluzione di continuità** fuori terra o, se interamente interrata, priva di soluzione di continuità entro terra.

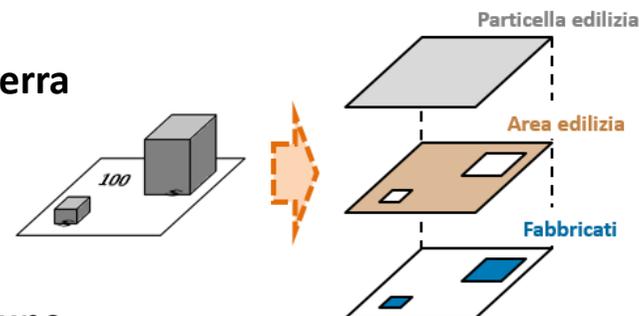


...che, insieme alla restante area...

Area **coperta o scoperta** di una particella edilizia, priva di soluzione di continuità e non occupata da fabbricati fuori terra

...identifica la particella edilizia

Porzione continua di terreno, situata in un medesimo Comune, avente la **medesima destinazione** catastale a seguito di **edificazione** o di censimento di immobili urbani



Pre-allineamenti non più gestiti dal Docfa

Con il passaggio al SIT la presentazione di **pre-allineamenti con il Docfa** non sarà più permessa, in quanto **non più gestiti dal nuovo workflow** di accettazione



Il pre-allineamento, **quando necessario**, dovrà essere preventivamente richiesto **tramite istanza**, mediante i canali già in uso (posta, sportello, Contact center)



Visure e certificazioni «fuori provincia»

Al momento dell'impianto del SIT gli Uffici **non potranno più consultare** la banca dati delle province che utilizzano una **piattaforma diversa** dalla propria



La consultazione da parte dell'utenza professionale potrà - però - avvenire **senza alcuna limitazione tramite l'accesso a Sister**, in quanto il sistema telematico accede indifferentemente alle due piattaforme esistenti



Gli **accessi da sportello catastale decentrato** saranno possibili **senza problemi**, utilizzando collegamenti mediante Sister



Per le visure fuori provincia **a ciascun Ufficio** sarà fornito un **accesso Sister**

Temporanea sospensione dei servizi all'utenza

- Anche per **evadere gli atti di aggiornamento pregressi e impedire nuovi afflussi non trattabili in tempo per l'attivazione del SIT, i servizi telematici saranno sospesi per quattro giorni**, con riguardo
 - alla presentazione degli **atti di aggiornamento** catastale (Pregeo, Docfa, Volture)
 - alla erogazione di **estratti di mappa**, uso aggiornamento
 - alla presentazione delle schede monografiche dei **punti fiduciali**
 - al rilascio di **libretti di misure** Pregeo



Nei primi due giorni continueranno a essere erogati i servizi di consultazione

- Per **permettere la predisposizione del nuovo ambiente di lavoro (allineamento dei DB catastali al SIT), tutti i servizi saranno sospesi nel terzo e quarto giorno**



Utilizzo degli estratti di mappa

Affinché sul SIT possa essere mantenuta l'attuale elevata percentuale di **approvazione automatica** (86%), gli atti di aggiornamento geometrico dovranno essere redatti su **estratti di mappa rilasciati dal SIT**.

Pertanto, dopo la migrazione al SIT, quando possibile, **occorre evitare** di presentare atti di aggiornamento redatti su **estratti di mappa rilasciati da TW**.

La **problematica cesserà** decorso un semestre dall'attivazione del SIT, cioè con la scadenza del periodo di validità degli estratti di mappa rilasciati da TW.

La criticità relativa all'**utilizzo** dell'estratto di mappa verrà gestita a livello organizzativo, con il coinvolgimento degli Ordini professionali, secondo le seguenti direttrici

- a) **Uso** degli **estratti** di mappa **già rilasciati da TW**, presentando gli atti di aggiornamento **prima della migrazione** al SIT (trattazione TW su TW)
- b) **Rinvio** della **richiesta** di estratto di mappa ad un momento successivo all'attivazione del SIT (trattazione SIT su SIT)
- c) **Sostituzione** - a costo zero - con **estratto** rilasciato da SIT, nel caso di estratto di mappa non utilizzato prima dell'attivazione del SIT ma **ancora valido** (trattazione SIT su SIT)
- d) **Presentazione** dell'atto di aggiornamento utilizzando l'estratto di mappa rilasciato da TW, accettando l'eventualità di **approvazione manuale**

Implementazione di innovazioni nel flusso «Pregeo»

- Le diverse **fasi del procedimento** tecnico-amministrativo verranno **tracciate mediante protocollo NSD** (Nuovo Sistema Documentale), in aggiunta al protocollo pratica, ancora riportato in visura.

In particolare verrà **assegnato un protocollo NSD**

- **in ingresso**, ad ogni atto di aggiornamento geometrico presentato
 - **in uscita**, ad ogni comunicazione/ritorno di documentazione al professionista, sia in caso di esito positivo che in caso di respingimento dell'atto tecnico presentato.
- Gli **atti rifiutati** dall'approvazione automatica e respinti, **verranno firmati con firma digitale e con** attribuzione di **protocollo NSD** in uscita, per ufficializzare la non accettazione.
 - Gli **attestati di approvazione** automatica (censuario e cartografico) e la ricevuta di cassa verranno **restituiti** al professionista tramite Sister sotto forma di un unico documento **con protocollo NSD** in uscita.

Comunicazione interna (rivolta a strutture AdE)

- **Nota informativa** a: tutte le DR, DC SEOMI, APL, TI, AL
- **Notizia su sito intranet regionale**



Comunicazione istituzionale (rivolta a categorie specifiche)

- **Riunioni** con Collegi e Consigli professionali provinciali
- **Nota informativa** a Consigli e Collegi professionali nazionali (DC SCCPI), regionali (DR), provinciali (DP)
- **Informativa su servizio telematico SISTER** per le aziende produttrici di software

Comunicazione esterna (rivolta agli utenti)

- **Avvertenze agli utenti** sui servizi telematici SISTER, Fisconline, Entratel

- **Notizia su sito internet regionale**

- **Comunicato stampa** a cura della DR

- **Pubblicazione su sito internet**
 - di una **guida** alla nuova visura
 - di **brochure** aggiornata sui servizi on line catastali e ipotecari

Presentazione Documenti

16-03-2021 - Interventi tecnici - Ufficio Provinciale di Ravenna
In relazione agli interventi tecnici per la migrazione al SIT - Sistema Integrato del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Ravenna, dal 22 al 29 marzo non sarà possibile agli utenti SISTER inviare documenti Docta / Piepro / Voltura per immobili siti nella provincia di Ravenna.

24-03-2021 - Voltura 2.0-Telematica
Dal 29 marzo per le province contenute nell'elenco_05 sarà possibile utilizzare il software "Voltura 2.0-Telematica", di cui al Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate prot. 40460 del 10 febbraio 2021 - pdf

Consultazioni e Certificazioni

24-03-2021 - Attivazione SIT - Sistema Integrato del Territorio
Dal 29 marzo per le province contenute nell'elenco_05 sarà attivato il SIT - Sistema Integrato del Territorio. Per sapere cosa cambia consultare il documento_pdf e per un riepilogo dei servizi telematici catastali e ipotecari disponibili consultare la brochure_pdf in relazione agli interventi tecnici previsti per la migrazione al SIT - Sistema Integrato del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Ravenna. I servizi di visura catastale e i servizi di visura catastale mobile, prodotte dagli Uffici di cui al seguente elenco_05, saranno ridotte secondo le specifiche tecniche



Avvisi

18/03/2021 - Da - Ter - Siste

COMUNICATO STAMPA

Avviso agli utenti dei servizi catastali Dal 29 marzo l'Ufficio provinciale - Territorio di Ravenna passa al Sistema Integrato del Territorio

Da lunedì 29 marzo l'Ufficio provinciale - Territorio di Ravenna erogherà i servizi catastali e cartografici mediante la nuova piattaforma digitale SIT (Sistema Integrato del Territorio), nella quale sono conservati gli atti e gli elaborati catastali del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta di un'evoluzione dell'attuale sistema informativo catastale. Grazie alla nuova piattaforma SIT, le consultazioni catastali e ipotecarie saranno sovrapponibili.

SERVIZI GRATUITI

1. Consultazione della situazione ipotecaria e catastale del proprio immobile.
2. Consultazione personale online - consenso di rinnovo, trasferimento agli eredi o in qualità di coeredi (volta volta o a 90/90) - atti in materia di successione (non gli intestati catastali) o altre (per informazioni per email).
3. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
4. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
5. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
6. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
7. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
8. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
9. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
10. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.



Avvisi

18/03/2021 - Da - Ter - Siste

COMUNICATO STAMPA

Avviso agli utenti dei servizi catastali Dal 29 marzo l'Ufficio provinciale - Territorio di Ravenna passa al Sistema Integrato del Territorio

Da lunedì 29 marzo l'Ufficio provinciale - Territorio di Ravenna erogherà i servizi catastali e cartografici mediante la nuova piattaforma digitale SIT (Sistema Integrato del Territorio), nella quale sono conservati gli atti e gli elaborati catastali del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta di un'evoluzione dell'attuale sistema informativo catastale. Grazie alla nuova piattaforma SIT, le consultazioni catastali e ipotecarie saranno sovrapponibili.

SERVIZI GRATUITI

1. Consultazione della situazione ipotecaria e catastale del proprio immobile.
2. Consultazione personale online - consenso di rinnovo, trasferimento agli eredi o in qualità di coeredi (volta volta o a 90/90) - atti in materia di successione (non gli intestati catastali) o altre (per informazioni per email).
3. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
4. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
5. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
6. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
7. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
8. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
9. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.
10. Consultazione della situazione catastale e ipotecaria, con la rappresentazione delle parcelle catastali in formato pdf.





Grazie per l'attenzione