

IL FRAZIONAMENTO DEGLI ENTI URBANI DOPO LA CIRCOLARE 11/E DEL 08/05/2023

PRIME CONSIDERAZIONI

22/05/2023





Finalità indicate dall'Agenzia



Indirizzi operativi indicati dall'Agenzia



Analisi della Circolare

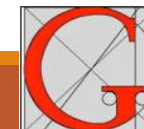


Casistiche previste dalla Circolare ed esempi



NOTE CONCLUSIVE

Considerazioni finali





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”**.*



fornire

- un Testo Unico sulla materia per **uniformità comportamenti** livello nazionale



- Regole chiare che si prestino all'**automazione** dei **controlli** dei **flussi**



garantire

- un Freno alla **parcellizzazione della mappa** catastale



- la Salvaguardia dell'**allineamento degli archivi** nella logica integrata del **SIT**





Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

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
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Indirizzi operativi

Nuova regolamentazione dei frazionamenti di Enti Urbani

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

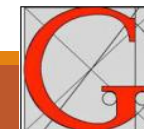


*unico caso residuale è per porzione con **caratteristiche costruttive e architettoniche molto diverse** – cfr. Istruzione del 1970*

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



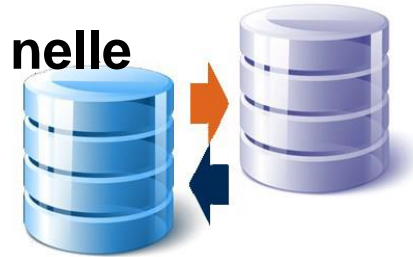
*la porzione derivata **transita prima in destinazione Relitto di Ente Urbano – cod. 450, in via transitoria, in attesa della presentazione di un modello 26/Docte mediante il quale venga dichiarata la destinazione definitiva***





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
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

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 dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

CIRCOLARE N. 11/E



Divisione Servizi

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

Roma, 8 maggio 2023

Allegati: 1

OGGETTO: *Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani.*





2. Il frazionamento degli Enti Urbani: principi generali

I frazionamenti interni al lotto urbano² sono effettuati, salvo specifiche eccezioni di cui si tratterà nel seguito, direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa³; anche i frazionamenti di fabbricati sono effettuati, in via ordinaria, direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, con relativa identificazione e rappresentazione grafica (planimetrie e/o elaborato planimetrico) dei beni.

² Per lotto urbano, sotto il profilo catastale e in coerenza con quanto disposto dalla Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, si intende, ordinariamente, una porzione continua di terreno, situata in un medesimo comune, avente la medesima destinazione di Catasto Terreni (Ente Urbano – cod. 282 o Fabbricato promiscuo – cod. 278) a seguito di edificazione a concezione ed esecuzione generalmente unitaria a cui consegue rappresentazione ed identificazione nella cartografia catastale mediante un unico numero di mappa, ovvero in subordine di censimento di immobili urbani comunque interi o caratterizzati da un nesso di reciproca funzionalità o attinenza.

³ La causale della dichiarazione di variazione sarà “divisione” o “frazionamento per trasferimento di diritti”, in relazione alle caratteristiche proprie delle porzioni immobiliari derivate (cfr. paragrafo 3.3 della Circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009).



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

In coerenza con le indicazioni di prassi finora fornite, il propedeutico frazionamento al Catasto Terreni con atto di aggiornamento Pregeo può essere richiesto⁴ nei seguenti casi particolari:

1. il lotto urbano deve essere ridefinito perché una porzione del lotto originario cambia destinazione/qualità, perdendo la destinazione “Ente Urbano – cod. 282” o “Fabbricato promiscuo – cod. 278”;
2. il lotto urbano deve essere ridefinito perché una porzione del lotto originario, pur dovendo assumere la medesima destinazione “Ente Urbano - cod. 282” o “Fabbricato promiscuo – cod. 278”, deve costituire o entrare a far parte di un nuovo lotto;
3. il lotto urbano deve essere ridefinito perché una porzione di un fabbricato ivi ubicato presenta caratteristiche costruttive proprie⁵, potendosi considerare quindi fabbricato autonomo.

⁴ Il frazionamento al Catasto Terreni resta possibile, fatta salva la necessità di una adeguata motivazione nella relazione tecnica del Pregeo, per particolari situazioni connesse alle peculiarità presenti nei territori in cui vige il sistema dei libri fondiari di cui al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499.

Nelle zone con catasto tavolare si attendono casistiche in modo da valutarne l'applicazione



*Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Analisi della Circolare

Si ritiene comunque necessario chiarire, in via generale, che **il frazionamento al Catasto Terreni è possibile**, per esigenze di coerenza con i principi fondanti del sistema catastale, **solo qualora la particella derivata perda ogni collegamento con il lotto urbano originario**; viceversa, **qualora la particella derivata mantenga un qualsiasi collegamento con il lotto urbano originario⁶**, non è consentito operare l'aggiornamento in cartografia mediante frazionamento al Catasto Terreni, in coerenza con quanto sopra rappresentato.

⁶ Ad esempio, in presenza di unità immobiliari urbane costituite da porzioni che verrebbero a ricadere in distinte particelle derivate dal frazionamento (dovendo conseguentemente assumere un identificativo composto, cosiddetto "graffato"), oppure in presenza di beni censibili e non censibili comuni ad unità che risulterebbero ubicate in distinte particelle derivate dal frazionamento, ecc.).



NON DEVE RIMANERE ALCUN COLLEGAMENTO





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

SI INTENDE
DIRE CHE I
FRAZ.
PREGEO
DEVONO
TENERE
CONTO NON
SOLO DELLA
MAPPA, MA
ANCHE
DELLE LINEE
DERIVANTI
DA E.P.

3. Le operazioni previste per il frazionamento degli Enti Urbani

I casi di frazionamento di Enti Urbani al Catasto Terreni (cfr. nn. 1, 2 e 3 del paragrafo precedente) hanno in comune i seguenti punti cardine:

- a. per gli immobili urbani dichiarati al Catasto Fabbricati interessati dalle linee di frazionamento sarà necessario operare – a cura del tecnico incaricato e, come successivamente specificato, tempestivamente – le conseguenti variazioni di identificativo e, ove necessario, dello stato dei beni;
- b. i confini fisici delle particelle individuate dalle linee di frazionamento al Catasto Terreni devono corrispondere a quelli delimitanti gli immobili urbani interessati dalle variazioni suddette⁷.

⁷ Diversamente verrebbero a generarsi unità immobiliari urbane costituite da porzioni ricadenti su distinte particelle derivate dal frazionamento, circostanza questa che evidenzia la permanenza del collegamento tra i lotti e che, come detto, costituisce elemento ostativo al frazionamento al Catasto Terreni.





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Le operazioni di aggiornamento, pertanto, dovranno consistere:

- a. nella predisposizione, al Catasto Terreni, degli atti di aggiornamento censuario e cartografico, con la definizione delle nuove geometrie e dei nuovi identificativi catastali, con conseguente variazione dei legami di correlazione fra le particelle di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati;
- b. nella predisposizione, al Catasto Fabbricati, degli atti di aggiornamento necessari a identificare le unità immobiliari urbane interessate dalla variazione di identificativo e, ove occorra, di forma, con contestuale aggiornamento definitivo delle correlazioni fra le particelle di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati, in ossequio alle modifiche intervenute negli identificativi catastali⁸.

⁸ In particolare, verranno costruite - d'ufficio, anche mediante idonee funzionalità *software* - le nuove relazioni fra gli identificativi delle particelle di Catasto Terreni prodotte dal frazionamento e i corrispondenti identificativi di Catasto Fabbricati. In tal modo, anche variando alcuni degli identificativi di Catasto Terreni, le correlazioni fra i due catasti (CT-CF) continueranno ad essere assicurate.

Implementate
a breve





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Si precisa che, **al fine di assicurare il completo aggiornamento** delle banche dati catastali, salvaguardandone anche l'allineamento informativo, **la presentazione** dell'atto di aggiornamento **al Catasto Fabbricati (Docfa)** dovrà avvenire tempestivamente e comunque - in coerenza con le previsioni di cui agli **articoli 17 e 20 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652⁹** - **non oltre trenta giorni, dalla presentazione** dell'atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni (**Pregeo**). Ciò, nelle more della completa automatizzazione della variazione dei legami di correlazione di cui alla suddetta lettera a) e fintantoché non sarà realizzata la completa integrazione tra le procedure di aggiornamento Pregeo e Docfa.

Quindi si applicano sanzioni e ravvedimento?

Occorre mettere da quando la particella è stata variata in 450!

⁹ Atteso che l'atto di aggiornamento geometrico, qualora la dividente del frazionamento incida nella consistenza dei beni censiti al Catasto Fabbricati, dà evidenza di una avvenuta mutazione nello stato di detti beni.



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

La procedura di approvazione automatica degli atti di aggiornamento geometrico consente, infatti, **la restituzione degli attestati di approvazione censuaria e cartografica di regola subito dopo l'invio del Pregeo**, direttamente sul cruscotto *Sister* del professionista incaricato, e tali attestati, come noto, contengono tutte le informazioni che rendono possibile il perfezionamento dell'atto di aggiornamento Docfa, con particolare riferimento agli identificativi definitivi delle particelle derivate.

Si evidenzia, quindi, che **l'aggiornamento** della cartografia e dell'archivio censuario del Catasto Terreni (mediante **Pregeo**) e, nei casi di specie, degli archivi del Catasto Fabbricati (mediante **Docfa**) deve intendersi come un **processo costituito da due fasi tecnico/procedurali interconnesse, da portare a termine in modo quasi sincrono, fino a quando**, come sopra detto, **non sarà realizzata la completa integrazione** tra le due procedure di aggiornamento.

Ci vorrà ancora parecchio tempo, purtroppo





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Nel caso in cui **la particella derivata** dall'atto di aggiornamento geometrico **debba cambiare destinazione rispetto a "Ente Urbano - cod. 282" o comunque essere separata dal lotto originario**, alla stessa viene attribuita d'ufficio e in via transitoria la destinazione **"Relitto di Ente Urbano - cod. 450"**. In attesa dell'implementazione di una **funzionalità automatica** all'interno della procedura Pregeo, **l'assegnazione della nuova destinazione "Relitto di Ente Urbano - cod. 450" è effettuata d'ufficio dall'operatore** incaricato della verifica successiva all'approvazione automatica o, in alternativa, dall'incaricato dell'approvazione manuale.

Tempi?
Di norma
L'ufficio lo
dovrebbe fare
contestualmente
al rilascio del
secondo originale





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

In particolare, nelle more dell'implementazione di specifiche dichiarazioni in “Relazione Tecnica Strutturata”¹⁰, i tecnici incaricati provvederanno a dichiarare nella “Relazione Tecnica Libera” l'appartenenza ad una delle casistiche declinate nell'Allegato Tecnico, unitamente alla motivazione per cui si procede con il frazionamento di un Ente Urbano, indicando altresì gli identificativi di Catasto Fabbricati di tutti gli immobili ivi censiti interessati dal frazionamento¹¹. Inoltre, gli stessi tecnici incaricati provvederanno a dichiarare, nell'atto di aggiornamento Pregeo, da quale/i unità immobiliare/i, tra quelle presenti nella particella originaria, debba essere mutuata la ditta catastale da attribuire alla particella derivata nei casi in cui a quest'ultima debba essere attribuita la predetta destinazione “Relitto di Ente Urbano - cod. 450” al Catasto Terreni¹². L'Ufficio provvede quindi all'aggiornamento delle informazioni censuarie del Catasto Terreni della particella suddetta.



Attenzione.
Se non lo facciamo
viene respinto e se
approvato
automaticamente,
annullato





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023


Analisi della Circolare

¹⁰ Cfr. Circolare n. 3 del 16 ottobre 2009, par. 2.6

¹¹ Dovranno essere indicati gli identificativi completi (eventuale *Sezione*, eventuale *Sezione Urbana*, *Foglio*, *Particella*, eventuale *Subalterno*) di tutti gli immobili urbani interessati, indipendentemente dalla loro natura (unità immobiliari per le quali è prevista l'attribuzione della rendita catastale – categorie dei gruppi A, B, C, D ed E, altri beni censiti ai soli fini inventariali – categorie del gruppo F, nonché beni comuni non censibili - BCNC).

¹² Ai fini della corretta intestazione della particella a cui deve essere attribuita la destinazione “*Relitto di Ente urbano – cod. 450*” quando la stessa costituisca un Bene Comune a più unità immobiliari urbane, il professionista fornisce nella Relazione Tecnica dell'atto di aggiornamento geometrico l'elenco di tutti i soggetti aventi diritto, con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto avente valore legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà, ove presenti; in caso contrario, tali quote sono dichiarate dalle parti. Ove non sia presente un atto avente valore legale, sono fatte salve le disposizioni relative all'apposizione delle Riserve.

Quindi con la dicitura « quota provvisoria da definire con atto legale» . In questo caso l'esproprio come si può fare?



A mano nella relazione!

Per i beni comuni, è quasi meglio rinunciare all'incarico!





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

In assenza di specifiche dichiarazioni in Relazione Tecnica, al fine di evitare la creazione di nuovi disallineamenti fra le banche dati catastali, gli atti di aggiornamento cartografico pervenuti sono da considerarsi non conformi alle procedure vigenti e non potranno pertanto essere approvati; ne consegue che, nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà al ripristino della situazione precedente.

Rimane onere della parte, successivamente all'aggiornamento del Catasto Terreni, la presentazione degli opportuni atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati, in coerenza con quanto dichiarato al Catasto Terreni, nei termini precedentemente indicati.

Scrivere un testo libero in una relazione riapre di fatto le possibilità di interpretazione da parte dell'ufficio ed aumenterà le sospensioni e gli annullamenti, vanificando il grande lavoro fatto per l'approvazione automatica





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Al fine di attribuire alla particella derivata, alla quale è stata assegnata la nuova destinazione “Relitto di Ente Urbano - cod. 450”, la qualità/destinazione definitiva, rimane onere della parte procedere alla presentazione di una dichiarazione di variazione di qualità culturale con Modello 26 o procedura Docte¹³, che potrà essere evasa dall’Ufficio solo previa verifica positiva della coerenza con le risultanze al Catasto Fabbricati.

¹³ In caso di frazionamento per esproprio, finalizzato ad accorpate la particella derivata alle strade, l’Ente espropriante presenterà, in luogo della dichiarazione di variazione di qualità culturale, una specifica istanza con la quale richiede l’accorpamento della suddetta particella alla partita speciale 5 “Strade pubbliche”.

La particella in 450 è volturabile. Dopo l’esproprio l’ente espropriante presenterà l’istanza



Modello 26
o Docte?
Tempi?
Docte non
funziona,
mod. 26
solo via pec





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Nei casi in cui alla predetta variazione consegua un aumento del reddito dominicale e la particella derivata in “Relitto di ente urbano – cod. 450” resti invariata oltre il 31 gennaio dell’anno successivo a quello di aggiornamento del Catasto Terreni¹⁴, l’Ufficio attiva la procedura di cui all’articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244¹⁵.

¹⁴ Attese le previsioni di cui all’art. 30, comma 2, del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

¹⁵ Il comma 277 prevede che “...gli uffici provinciali dell’Agenzia ..., qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell’Agenzia provvedono d’ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell’articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311”.



Ma se viene da un ente urbano, l’aumento c’è per forza, prima non esisteva!

Con costi notevoli per il cittadino! attenzione



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

! Analogamente, nei casi in cui l'atto di aggiornamento geometrico (Pregeo) finalizzato al cambio di destinazione della particella derivata rispetto a "Ente Urbano - cod. 282" o alla separazione della stessa dal lotto originario, comporti una mutazione dello stato di beni immobili già censiti al Catasto Fabbricati¹⁶, attese le previsioni di cui agli articoli 17 e 20 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652¹⁷, decorsi trenta giorni dalla presentazione del predetto atto di aggiornamento geometrico (Pregeo)¹⁸ senza che vi sia stata presentazione degli atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati (Docfa), l'Ufficio appone sulle unità immobiliari urbane interessate dal frazionamento¹⁹ l'annotazione "Planimetria non rispondente allo stato di fatto per frazionamento n. xxxxx del gg/mm/aaaa"²⁰ e attiva la procedura di cui all'articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Sempre, visto che fraziono!

Con costi notevoli!

Ci sarà una una procedura automatica?
Non si sa quando.





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

¹⁶ Con riferimento, tipicamente, alla consistenza.

¹⁷ Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

¹⁸ Che dà atto della avvenuta mutazione nello stato dei beni immobili censiti al CF.

¹⁹ Sia sull'immagine planimetrica acquisita, sia nel database censuario del CF.

Nel caso siano interessati dal frazionamento anche beni rappresentati solo sull'Elaborato Planimetrico (BCNC e immobili in categorie catastali del gruppo F), l'annotazione di cui sopra (sostituendo la parola "Planimetria" con "Elaborato Planimetrico"), oltre che nel database censuario del CF, è apposta anche sull'Elaborato Planimetrico.

²⁰ Numero di protocollo e data di registrazione del Tipo di Frazionamento al CT.

La presentazione? Casomai la registrazione
In ogni caso fino a che non ho il 450 non
posso procedere





*Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Analisi della Circolare

3.1 Precisazioni in tema di frazionamento di Enti Urbani finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità

La peculiarità dei frazionamenti finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità - con riferimento in particolare alle previsioni di cui all'articolo 1, comma 8, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 in tema di sottoscrizione degli atti di aggiornamento - è stata già oggetto di trattazione nelle circolari n. 194/T del 3 luglio 1995 e n. 94/T del 27 febbraio 1996.





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

In tali circolari è stato precisato che per i suddetti frazionamenti, inquadrabili tra i “*procedimenti amministrativi iniziati d’ufficio*”, non è richiesta - ai sensi del richiamato articolo 1, comma 8, del D.M. n. 701 del 1994 - la sottoscrizione dell’atto di aggiornamento da parte dei soggetti titolari di diritti reali; adempimento questo che avrebbe, infatti, potuto costituire un rilevante ostacolo allo sviluppo della procedura, a detrimento, peraltro, dell’obiettivo centrale della Amministrazione di efficace ed efficiente aggiornamento degli archivi catastali, per le diverse finalità istituzionali e civilistiche, oltre che fiscali.

Coerentemente, quindi, per tali frazionamenti *è stata prevista la sottoscrizione dell’atto di aggiornamento da parte dell’Autorità espropriante, con l’allegazione della nota di incarico* qualora detto atto sia eseguito da un tecnico professionista.

Come già precisato nei paragrafi precedenti, *se il frazionamento interessa un Ente Urbano non si può prescindere dall’aggiornamento dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, anche quando detto frazionamento è effettuato con preliminare atto di aggiornamento geometrico Pregeo.*





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Attesa, quindi, la necessità di aggiornamento delle banche dati del Catasto Fabbricati, anche al fine di uniformare i comportamenti degli Uffici, si forniscono i seguenti ulteriori indirizzi, ritenendo che le considerazioni già esposte nelle menzionate circolari n. 194/T del 1995 e n. 49/T del 1996 possano valere anche relativamente alle previsioni di cui articolo 1, comma 2, del D.M. n. 701 del 1994, in tema di sottoscrizione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati (Docfa).

Ne consegue che anche i necessari atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati (Docfa) sono sottoscritti dall'Autorità espropriante, con l'allegazione della nota di incarico qualora detto atto sia eseguito da un tecnico professionista.

Si estende ai Docfa quanto previsto per i Pregeo.
Ma per i tributi catastali per la porzione non espropriata?





*Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Analisi della Circolare

Nel caso in cui il frazionamento dell'Ente Urbano avvenga mediante presentazione di un preliminare atto di aggiornamento geometrico (Pregeo) sottoscritto dall'Autorità espropriante, con richiesta di attribuzione alla particella derivata della nuova destinazione "*Relitto di Ente Urbano - cod. 450*", si forniscono le seguenti indicazioni in relazione alla natura del bene censito al Catasto Fabbricati di cui detta particella derivata costituisce porzione:





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

- 1) **Bene comune non censibile (BCNC)** identificato e rappresentato in catasto²¹.
La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale “**RIDEFINIZIONE DI BCNC**”²² e prevede la **variazione di identificativo del bene comune non censibile interessato**²³, con **aggiornamento dell’elaborato planimetrico** in cui esso è rappresentato.

Ma se lo devo espropriare,
dovrò intestarlo!

Ma se il BCNC
e’ in un
elaborato
planimetrico
complesso, va
rifatto tutto o si
può fare un ep.
parziale?
Va rifatto per
intero

²¹ Nel caso in cui la particella frazionata costituisca porzione di un bene comune non censibile non identificato e rappresentato al Catasto Fabbricati, non vi è necessità di presentazione di atto di aggiornamento (Docfa).

²² Da inserire nel campo libero “5-ALTRE” del Quadro B della vigente procedura Docfa.

²³ Soppressione del BCNC originario (operazione S) e costituzione del nuovo BCNC derivato (operazione C).



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

- 2) **Unità immobiliare** per la quale è prevista l'attribuzione di rendita catastale (compresi i beni comuni censibili – **BCC**).

La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale di presentazione **“RIDEFINIZIONE DI CORTE”**²⁴ e prevede la **variazione di identificativo** dell'unità immobiliare interessata²⁵.

A tutela degli interessi di tutte le parti coinvolte nel procedimento amministrativo attivato d'ufficio, a cui è connessa la dichiarazione di variazione catastale:

²⁴ Da inserire nel campo libero **“5-ALTRE”** del Quadro B della vigente procedura Docfa.

²⁵ **Soppressione dell'unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C).**



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare



- 2.1) la nuova planimetria dell'unità immobiliare derivata è redatta sulla base di quella dell'unità originaria già agli atti del catasto, dalla quale è stralciata esclusivamente la porzione oggetto di esproprio. Il tecnico redattore dell'atto di aggiornamento può menzionare in Relazione tecnica detta specifica modalità di redazione della planimetria. L'Ufficio, per dare evidenza di detta modalità, appone nella banca dati censuaria del Catasto Fabbricati l'annotazione "Aggiornamento connesso esclusivamente a procedura di esproprio per pubblica utilità";

Ma la restante parte del docfa come si compila se non si ha titolo ad accedere alla parte non espropriata?

Vanno inseriti i dati disponibili o ricavabili, altrimenti si mettono dei valori standard. Non ne siamo responsabili
Scrivere l'annotazione anche nella planimetria, da tutte le parti!



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Come?
Ci vengono
forniti i docfa
in atti? E se è
una categoria
speciale?

No, dobbiamo
riproporre il
classamento
esistente

- 2.2) continuano ad applicarsi le disposizioni già impartite in tema di **aggiornamento dell'elaborato planimetrico**;
- 2.3) per il **classamento e la rendita** da indicare in detta dichiarazione **potranno riproporsi quelli già agli atti del Catasto Fabbricati per l'unità immobiliare originaria e l'Ufficio provvederà alla determinazione della rendita definitiva delle unità immobiliari oggetto della procedura di aggiornamento in argomento, notificandone gli esiti ai soggetti intestatari**²⁶.

La planimetria è a firma di un professionista. L'espropriato, già arrabbiato per l'esproprio poi si arrabbierà con il professionista quando gli accerteranno in aumento la rendita.

Noi, comunque, non abbiamo responsabilità su quella planimetria

²⁶ In assenza a sistema di un apposito modello di avviso predefinito per tali specifici accertamenti catastali, l'Ufficio provvederà a predisporlo manualmente, unitamente alla notifica, secondo i modelli attualmente disponibili, opportunamente adattati al caso di specie.



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

- 3) **Altri beni** censiti ai soli fini inventariali (immobili di categoria catastale del gruppo **F**)

La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale **“RIDEFINIZIONE DI CORTE”**²⁷ e prevede la **variazione di identificativo** del bene interessato²⁸, con aggiornamento dell’elaborato planimetrico in cui esso è rappresentato.

²⁷ Da inserire nel campo libero **“5-ALTRE”** del Quadro **B** della vigente procedura Docfa.

²⁸ **Soppressione dell’unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C).**

Ma se la categoria speciale e’ in un elaborato planimetrico complesso, va rifatto tutto o si può fare un ep. parziale?

Va rifatto tutto



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare



Presenza, nella parte espropriata, di elementi non in mappa. Siamo responsabili?

No, siamo responsabili solo del frazionamento

Le indicazioni sopra esposte, relativamente, in particolare, alle modalità di redazione delle planimetrie (con annessa annotazione) e alla proposizione e definizione della rendita delle unità immobiliari, si applicano anche ai frazionamenti eseguiti direttamente al Catasto Fabbricati da parte dell'Autorità espropriante.

All'aggiornamento della porzione non soggetta a esproprio, connesso ad eventuali mutazioni dello stato (ulteriori e diverse da quelle relative al frazionamento), restano comunque tenuti i soggetti di cui all'articolo 3 del R.D.L. n. 652 del 1939.

A seguito del frazionamento di un Ente Urbano effettuato con presentazione di un preliminare atto di aggiornamento geometrico (Pregeo) sottoscritto dall'Autorità espropriante, è fatta comunque salva la possibilità di aggiornamento del Catasto Fabbricati - secondo le ordinarie modalità dettate dalle vigenti disposizioni in materia - da parte dei soggetti titolari di diritti reali sui beni interessati dal frazionamento.





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

Articolo 3 - Dichiarazione relativa agli immobili urbani.

In vigore dal 6 maggio 1939

L'accertamento generale degli immobili urbani e' fatto per unita' immobiliare in base a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questi e' minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per la societa' commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le societa' estere, da chi le rappresenta nel Regno.

Per le associazioni, per i condomini e per le societa' e le ditte, diverse da quelle indicate nel precedente comma, anche se esistenti soltanto di fatto, e' obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto.

Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della societa' o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del presente articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono piu' di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Analisi della Circolare

4. Enti Urbani senza corrispondenza di immobili dichiarati al Catasto Fabbricati

L'assenza di corrispondenza tra le particelle censite con destinazione "Ente Urbano – cod. 282" e "Fabbricato promiscuo – cod. 278" e le unità immobiliari urbane può essere dovuta:

- a. all'incompleta dichiarazione di un immobile urbano²⁹;
- b. all'assenza di correlazione tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni.

In tali casi, vista l'impossibilità di verificare gli aventi titolo alla sottoscrizione dell'atto di aggiornamento³⁰, gli atti Pregeo non potranno essere approvati e saranno restituiti al tecnico con l'indicazione di risolvere preliminarmente le incoerenze o presentare le idonee dichiarazioni al Catasto Fabbricati. Nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà altresì al ripristino della situazione precedente.

²⁹ È ricompreso in tale fattispecie anche il caso di fabbricati mai dichiarati al Catasto Fabbricati provenienti da ente urbano fin dall'impianto o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione progressa (cfr. punto 3.2. dell'Allegato Tecnico alla lettera circolare prot. n. 23646 del 12 giugno 2013).

³⁰ Cfr. art. 1, comma 8, del Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Non è riuscita a farlo l'agenzia per anni, lo dobbiamo fare noi quando non abbiamo nemmeno contatti con i proprietari (espropriati) !

Purtroppo, però lo dobbiamo fare





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche previste

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
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Casistiche previste

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

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

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

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

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

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

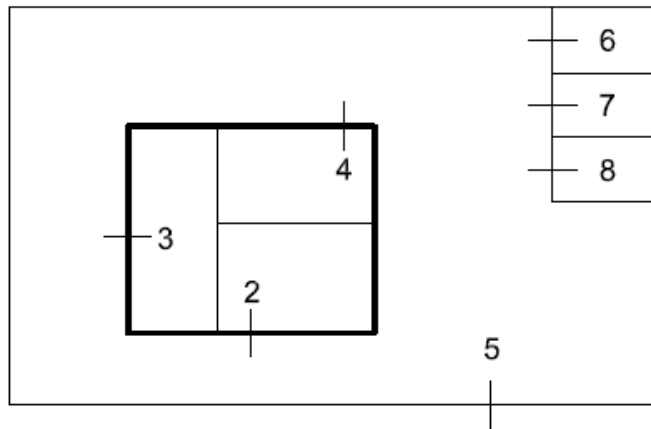
CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra **ordinariamente DOCFA (caso particolare PREGEO)**





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)*

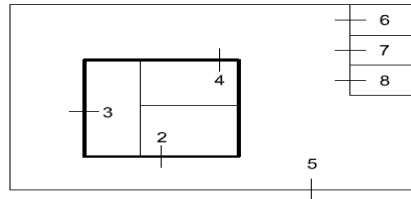
* Nell'elaborato planimetrico possono essere indicate - da parte del professionista redattore dell'atto di aggiornamento - anche le quotature (limitatamente alla scheda del piano terra/campagna), al fine di una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, come previsto dalla Circolare n. 15 del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



Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche previste

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



E' essenziale implementare nel docfa che l'EP sia caricato dalla procedura e modificato in maniera univoca

In questa fattispecie, in base alla regola generale riportata al paragrafo 2 della Circolare, **il frazionamento non deve essere effettuato attraverso un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni**, nel quale l'immobile è già censito come Ente Urbano (Partita speciale 1), **ma 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".

Per procedere con il frazionamento di aree scoperte che costituiscono parte di un lotto edificato e censito al Catasto Terreni come Ente Urbano, quando **le aree frazionate restano correlate** al lotto edificato e quindi dichiarate al Catasto Fabbricati come bene comune a più unità immobiliari urbane, ovvero come corte esclusiva di una singola unità immobiliare del medesimo lotto, **deve essere pertanto presentata una dichiarazione di variazione Docfa**, con aggiornamento dell'**elaborato planimetrico**, avendo cura di indicare nella relazione tecnica **lo scopo** della presentazione del documento stesso.

Del pari, **l'elaborato planimetrico sarà utilizzato** anche in caso di individuazione geometrica di **nuove unità immobiliari** - diverse da utilità comuni - **a seguito di frazionamento di aree scoperte già rappresentate in elaborato planimetrico**, in quanto ne è necessario il suo aggiornamento.

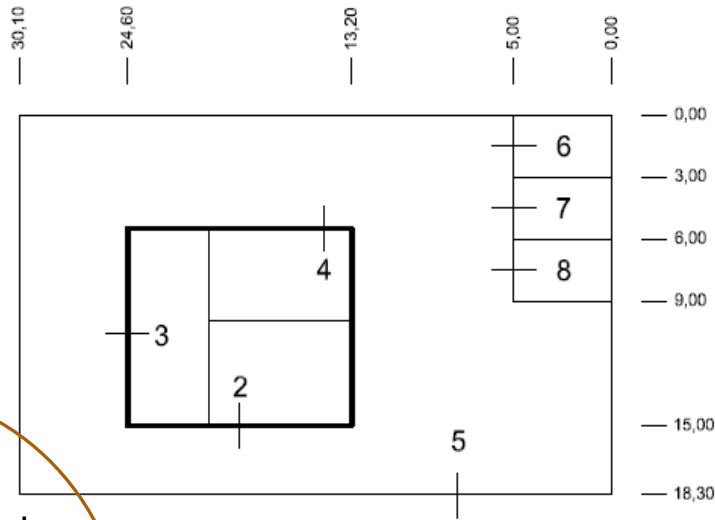




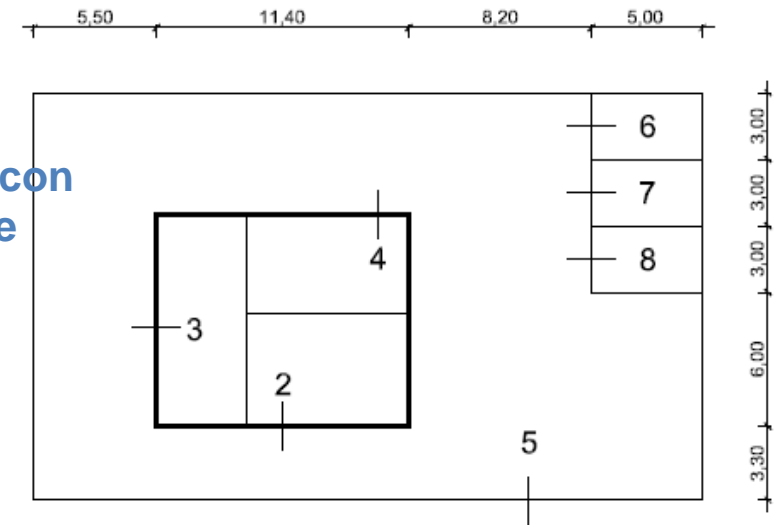
Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche previste

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



Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature incremental



Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature assolute

E' essenziale implementare nel docfa che l'EP sia caricato dalla procedura e modificato in maniera univoca

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

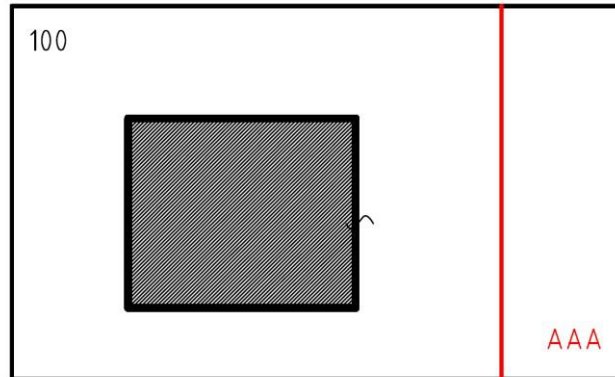




*Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Casistiche previste

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



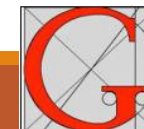
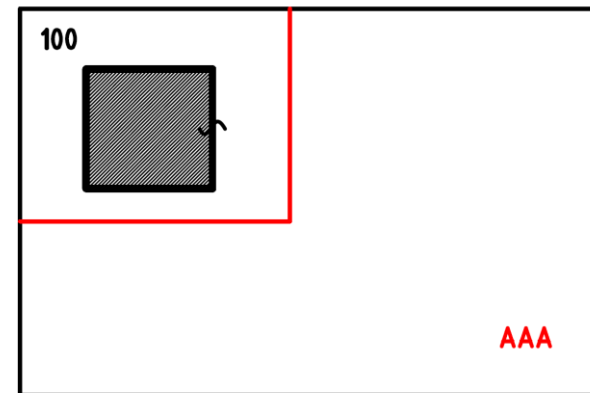
Frazionamento per passaggio di
porzione a strade

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**

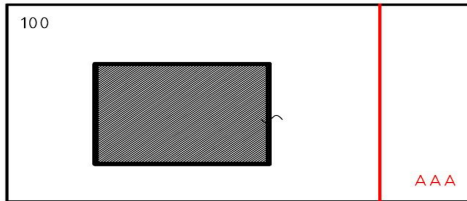




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche previste

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



Richiede la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Modello 26/Docte

La stessa procedura descritta in questo caso può essere utilizzata anche per passaggio alla destinazione "Acque Esenti da Estimo - cod. 300". Pertanto, nelle more dell'adeguamento della Relazione Tecnica Strutturata del Pregeo, il professionista dichiarerà nella Relazione Tecnica Libera che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO B - "Frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche", ovvero nel CASO B - "Frazionamento di un'area scoperta da censire come acque esenti da estimo".

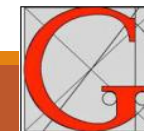
In questo caso, l'aggiornamento è finalizzato a frazionare una porzione dell'Ente Urbano originario con lo scopo di passarla alla destinazione "Strade pubbliche - cod. 302"³⁴ e deve essere effettuato attraverso un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, a cui deve seguire un atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati per la variazione dei beni ivi censiti.

Ai fini del passaggio alla destinazione definitiva "Strade pubbliche - cod. 302" dovrà essere presentata dalla parte una dichiarazione di variazione di qualità culturale con Modello 26. In caso di esproprio, l'Ente espropriante presenterà una specifica istanza con la quale richiede di accorpate la particella derivata a partita speciale 5 - "Strade pubbliche".

L'operazione, come detto, deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell'originaria particella "100"). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata ("ex AAA") come particella confinante sull'elaborato planimetrico.

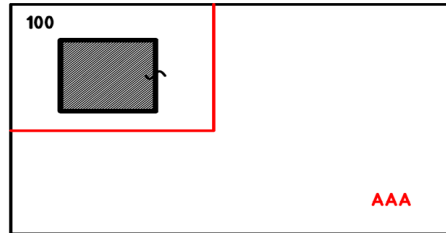
Come detto, in questo caso rientrano sia le cessioni volontarie che gli espropri.

Come già detto, prima va fatto l'esproprio, poi diventerà strada. Quindi? Si volta la «450»?





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



Frazionamento per ridefinizione del lotto urbano

Richiede la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Modello 26/Docte

In questo caso, la parte è interessata a ridefinire il lotto urbano e a censire la porzione residua in Catasto Terreni con una destinazione o qualità diversa da Ente Urbano. Nella relazione tecnica del Pregeo, il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO C – “Frazionamento di un'area scoperta da censire con destinazione o qualità diversa da Ente Urbano”.

Rimane onere della parte procedere all'attribuzione della corretta qualità/destinazione, in sostituzione di “Relitto di ente urbano – cod. 450” creata d'ufficio, mediante dichiarazione di variazione, da presentare in Catasto con il Modello 26 o con la procedura Docte.

Come richiamato in premessa, la parte può utilizzare il Tipo di Frazionamento (categoria “FR”) o il Tipo Mappale con Stralcio di Corte (categoria “SC”).

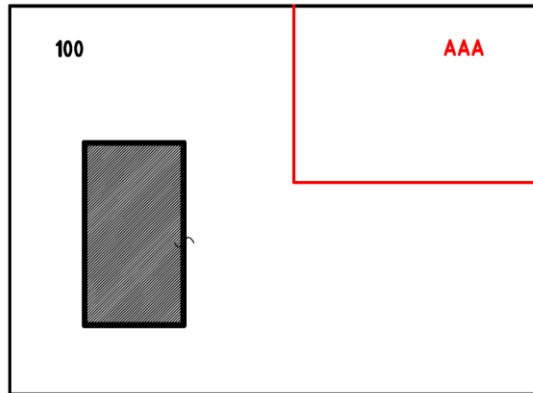
Anche in questo caso, l'operazione deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell'originaria particella “100”). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata (“ex AAA”) come particella confinante sull'elaborato planimetrico.



*Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Casistiche previste

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

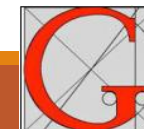
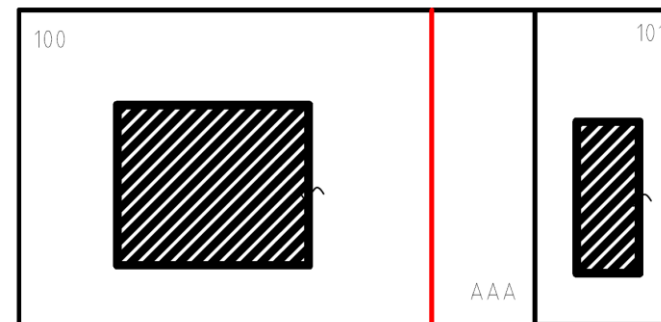
Caso particolare: rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali

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

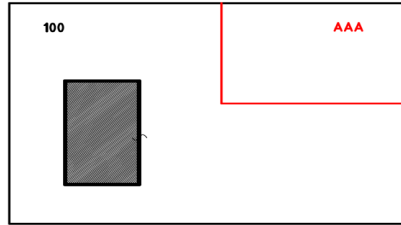




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche previste

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**

In questo caso, l'aggiornamento è finalizzato a frazionare una porzione dell'Ente Urbano originario con lo scopo di costituire un nuovo lotto urbano. Nel caso in cui la porzione frazionata dal lotto originario sia un'area scoperta, tale operazione è ordinariamente effettuata presentando un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel *CASO D – "Frazionamento di un Ente Urbano per costituire un nuovo lotto urbano"*.

L'operazione deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell'originaria particella "100"). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. *Detta nuova particella sarà indicata ("ex AAA")* come particella confinante sull'elaborato planimetrico.

Successivamente al ricarico della particella derivata al Catasto Terreni con attribuzione della destinazione cod. 450, il tecnico presenterà quindi un Tipo Mappale con il quale verrà costituito il nuovo lotto urbano, con contestuale creazione al Catasto Fabbricati di un immobile con destinazione *"F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione"*. Con successivo atto di aggiornamento Docfa, la parte provvederà alla dichiarazione al Catasto Fabbricati degli immobili ricadenti su detto nuovo lotto.

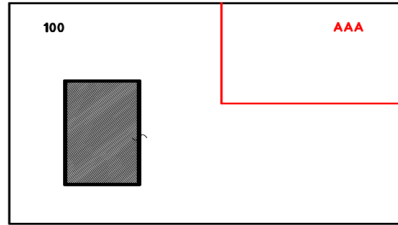




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche previste

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

Si precisa che, qualora la particella derivata mantenga un qualsivoglia legame con quella originaria, l'atto di aggiornamento geometrico non può essere presentato e il frazionamento dell'area urbana dovrà essere effettuato obbligatoriamente direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, con relativa identificazione e rappresentazione grafica (planimetrie e/o elaborato planimetrico) dei beni.

Qualora invece la porzione frazionata dal lotto originario sia un'area edificata, ferma restando comunque la necessità di aggiornamento al Catasto Fabbricati, non risulta ovviamente percorribile la procedura sopra delineata, atteso che le particelle derivate non possono essere ricaricate al Catasto Terreni con attribuzione della destinazione cod. 450.

A tale riguardo, al fine di evitare la creazione di disallineamenti fra Catasto Terreni e Urbano, il frazionamento in più lotti urbani, contenenti distinti fabbricati ed aventi autonomo mappale, deve essere limitato a casi eccezionali, risultando tale operazione di carattere residuale nell'ambito del "Caso D" in esame.

In particolare, anche nell'ottica di prevenire una eccessiva parcellizzazione della mappa catastale, il frazionamento potrà essere direttamente effettuato con atto di aggiornamento geometrico qualora le particelle derivate abbiano una consistenza rilevante (ordinariamente non inferiore a 5.000 m²), come avviene, a titolo esemplificativo, nel caso di rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali.

Quindi, nell'ipotesi sia nata come una unica particella con piccoli fabbricati sparsi inferiori ai 5000 mq e viene deciso di trasformarli tutti in singole villette senza spazi comuni, va fatto con l'ep?
Si, salvo casi particolarissimi Concordati con l'ufficio

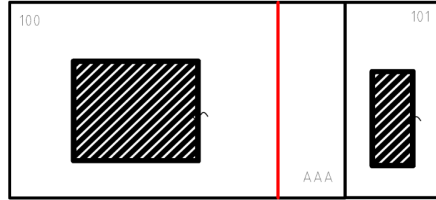




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche previste

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**

Nell'ambito del frazionamento di aree facenti parte di un lotto edificato già censito, qualora la porzione immobiliare derivata debba essere oggetto di un trasferimento ad altro lotto urbano, è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di Frazionamento (Pregeo), nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel **CASO E – "Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo"**.

Con un atto di aggiornamento successivo la parte procede con la fusione della porzione così individuata con l'altro lotto attraverso un Tipo Mappale.

Rimane onere della parte presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento a entrambi i lotti urbani trattati.

Di contro, qualora si voglia identificare una porzione di lotto edificato già censito, nell'ottica di un trasferimento all'interno del medesimo lotto urbano, la sua costituzione deve essere effettuata direttamente mediante aggiornamento al Catasto Fabbricati (cfr. Caso A).

Si aggiorna la
planimetria
originale
(rispettando i
tempi), si
voltura la
particella in
450,
poi si fa il resto

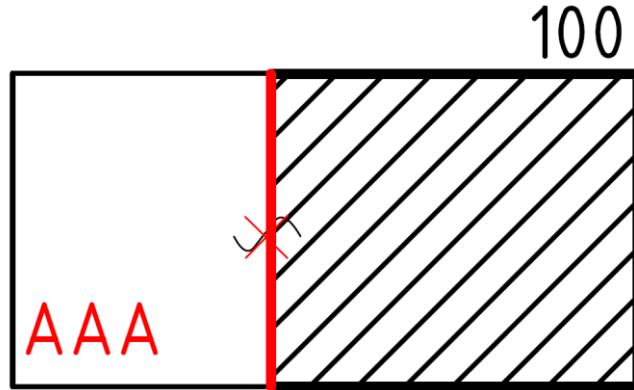




*Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

Casistiche

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

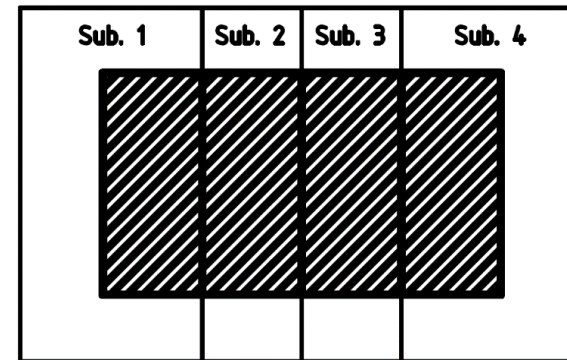


Frazionamento di corte da fabbricato

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

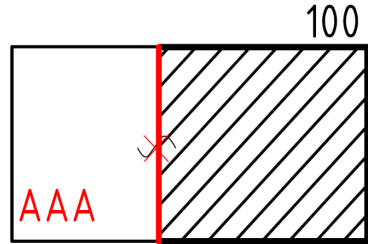




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche

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



Frazionamento di
corte da fabbricato

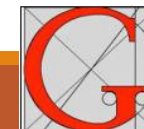
Il frazionamento al Catasto Terreni del fabbricato dalla propria corte, già previsto dalla Circolare n. 3 del 16 ottobre 2009 (cfr. Allegato 2, tipologia 15), può essere effettuato solo qualora vengano rispettate le regole generali indicate al paragrafo 2 della presente Circolare, vale a dire in caso di assenza di un qualsivoglia legame tra la particella derivata e il fabbricato.

Pertanto, qualora la corte consenta l'accesso al fabbricato, costituendo quindi una utilità comune alle unità immobiliari ivi ricadenti, il predetto frazionamento non può essere effettuato con atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni.

Nella relazione tecnica del Tipo di Frazionamento (Pregeo), il professionista indica che la fattispecie ricade nel CASO F – "Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte".

Rimane onere della parte presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento a entrambi i lotti urbani trattati.

Quindi, anche in questo caso la particella viene portata a «450» poi noi dovremmo o rifare un mappale + un docfa o un mod. 26 se rimane a terreni ? Se seguiamo la logica del «caso D» sembrerebbe di si

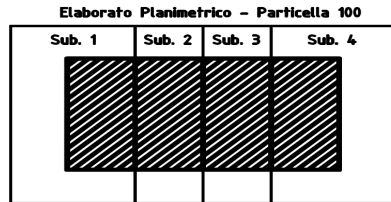




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche

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



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

Ordinariamente, la suddivisione di un fabbricato cielo/terra è una variazione che afferisce il medesimo lotto urbano e **deve essere pertanto effettuata mediante aggiornamento al Catasto Fabbricati.**

Infatti, per quanto attiene l'attribuzione dei numeri di mappa, gli Uffici devono attenersi a quanto stabilito dalla *Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali*, con particolare riferimento a quanto previsto alla Tavola IX - "*Rappresentazione di fabbricati e di altre costruzioni*". La suddetta istruzione contiene, tra l'altro, la formulazione delle regole per la rappresentazione rigorosa di tutti gli oggetti riportati nella mappa catastale, ovvero le particelle, intese come porzioni di terreno continue appartenenti allo stesso possessore aventi la stessa qualità e classe di coltura e ubicate nello stesso comune, le strade, i corsi d'acqua, i fabbricati, ecc. Per quanto attiene le particelle sulle quali insistono fabbricati, coerentemente alla previsione contenute nella Istruzione I del 21 maggio 1942, recante le *Norme per la rappresentazione dei fabbricati*, si fa esplicito riferimento alla definizione di particella edilizia quale oggetto di rappresentazione cartografica. Pertanto, per quanto previsto al Capo II della predetta Istruzione, **costituiscono nel loro insieme una particella edilizia, l'area coperta dal fabbricato e quella delle sue attinenze scoperte non disgiunte, allorché sull'una e sull'altra esistono, pro indiviso, i medesimi diritti di proprietà.**

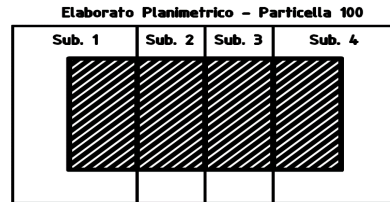




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche

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



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

Inoltre l'art. 13 del Decreto del Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998, n. 28, recante il - *Regolamento in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale* -, al comma 3 stabilisce che “*i fabbricati con le relative aree pertinenziali costituiscono distinte particelle. Non sono oggetto di rappresentazione le aree pertinenziali non delimitate sul terreno...*”. In coerenza con tale norma, da un lato non è prevista la rappresentazione cartografica delle aree pertinenziali dei fabbricati non delimitate, dall'altro, non sussiste esplicito obbligo di una distinta rappresentazione in mappa, quandanche le stesse aree pertinenziali siano invece materializzate sul terreno.

Inoltre, sempre in tema di individuazione delle particelle edilizie, che con la **Circolare** dell'Agencia del Territorio n. 4 del 29 ottobre 2009, è stato precisato che con l'elaborato planimetrico può provvedersi a frazionare le aree facenti parte di un lotto edificato e censito, **sempre che le aree staccate restino correlate allo stesso lotto come bene comune non censibile**, ovvero **come corte esclusiva** di una singola unità immobiliare.

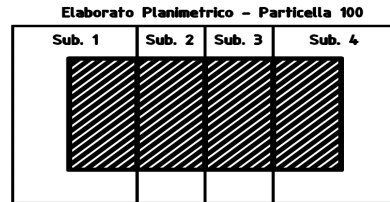




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche

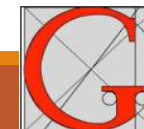
CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra **ordinariamente DOCFA**



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

In definitiva, con specifico riferimento alla questione del frazionamento di fabbricati cielo/terra già accatastati, se l'atto di aggiornamento originariamente presentato riguardava l'accatastamento di costruzioni realizzate su area aventi la stessa intestazione catastale, con il tipo mappale è stato costituito un unico lotto. Infatti in tale ipotesi risultano soddisfatti i requisiti che attengono i caratteri di particella edilizia definiti dalla Istruzione I richiamata, in quanto l'intera costruzione presente nell'ambito del lotto costituito fa capo ad un'unica proprietà e tutte le unità costituite sono correlate al lotto edificato definito con il tipo mappale. In tale ipotesi, qualora sia intendimento della parte procedere ex post al frazionamento del fabbricato già accatastato, le singole unità immobiliari dovranno essere individuate con atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati, attribuendo a ognuna di esse le esclusive pertinenze scoperte (es. villette a schiera).

Non sempre!

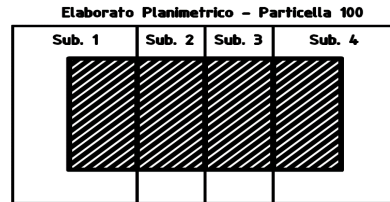




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Casistiche

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



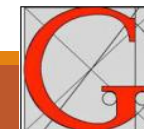
Suddivisione interna
del lotto urbano
attraverso l'elaborato
planimetrico (villette
a schiera)

Le richiamate disposizioni in materia di rappresentazione in cartografia dei fabbricati hanno previsto che ogni fabbricato debba appartenere ad un'unica particella catastale. Ferma restando tale regola generale, si può verificare il caso particolare di fabbricati adiacenti, già presenti in mappa e censiti in catasto, caratterizzati da tipologie costruttive differenti. In tale caso, ai sensi di quanto disposto dalla citata Istruzione del 1970³⁵, la parte ha facoltà di chiedere l'attribuzione di un distinto mappale alla parte di fabbricato avente caratteristiche nettamente differenti da quelle del fabbricato principale, evidenziando debitamente nella Relazione tecnica del Pregeo che si ricade in tale fattispecie.

Ne consegue che ogni atto di aggiornamento cartografico che frazioni un fabbricato e per il quale il tecnico non abbia dichiarato, per i fabbricati adiacenti, la sussistenza di caratteristiche costruttive differenti non può essere approvato. Ne consegue che, nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà al ripristino della situazione precedente.

Quindi alla fine,
una possibilità di
farlo, esiste!

Occhio alla
relazione!

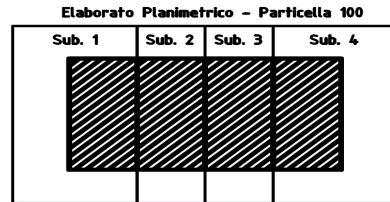




Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

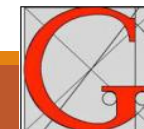
Casistiche

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



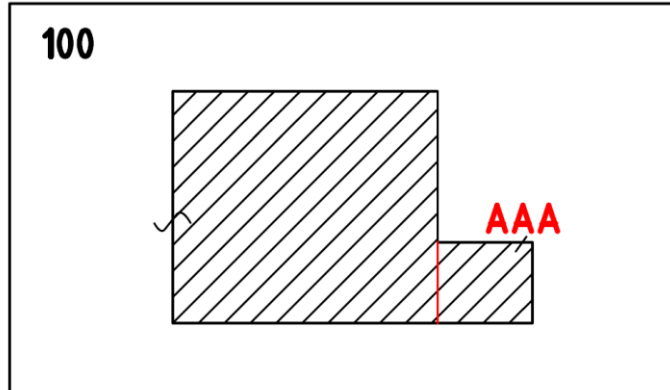
**Suddivisione interna
del lotto urbano
attraverso l'elaborato
planimetrico (villette
a schiera)**

Si rileva, inoltre, che anche nel caso di frazionamento di fabbricati deve essere rispettato il principio generale secondo il quale non possono essere realizzati frazionamenti in cartografia se le porzioni derivate mantengono collegamenti con il lotto urbano originario. In particolare, non potranno essere presenti in una particella derivata pertinenze esclusive o beni comuni riferibili a una diversa particella. Per questi motivi, oltre alla sussistenza di caratteristiche costruttive differenti, nel frazionamento di un fabbricato cielo/terra mediante Pregeco deve essere opportunamente evidenziato in relazione tecnica, a pena di respingimento o annullamento dell'atto di aggiornamento, il rispetto del suddetto ulteriore requisito.



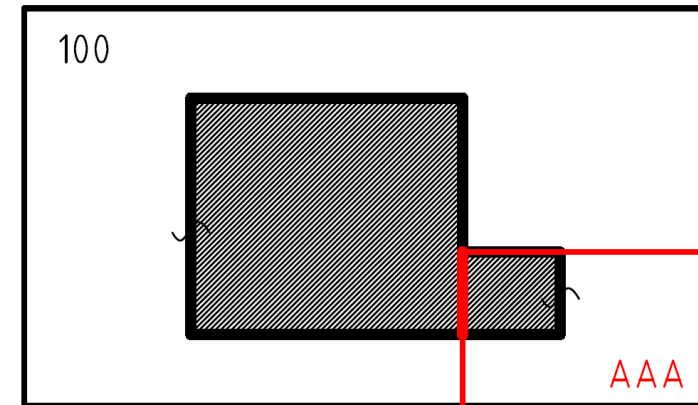


CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra **caso particolare PREGEO**



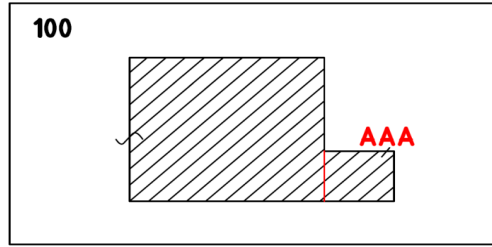
Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte

Frazionamento di fabbricato

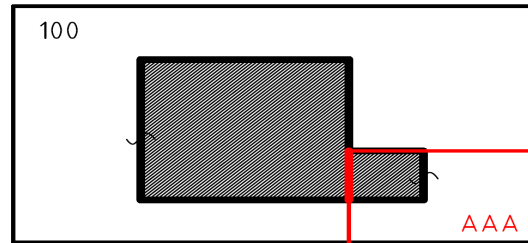




CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra caso particolare PREGEO



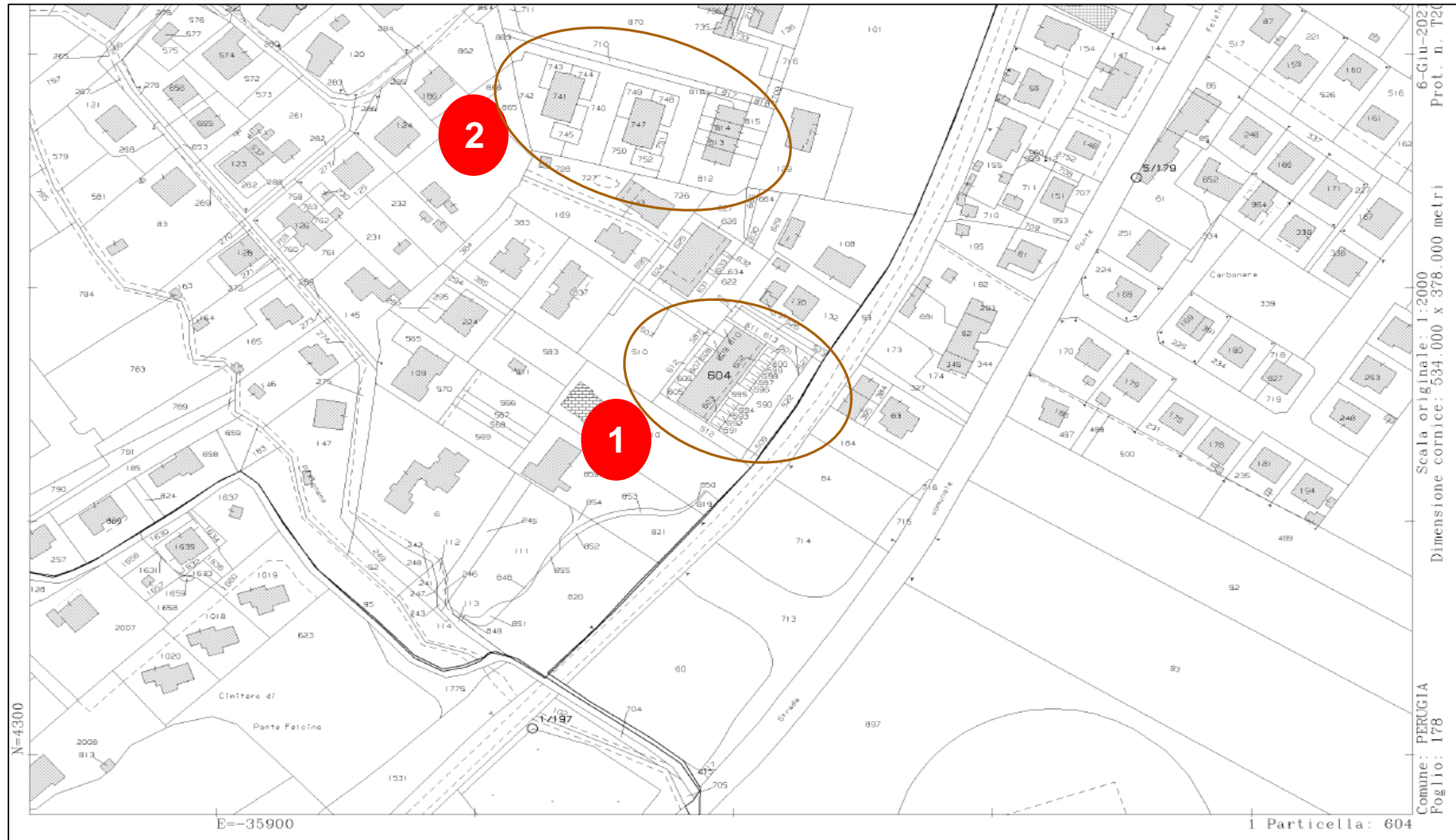
Frazionamento di fabbricato



Frazionamento di
fabbricato con tipologia
costruttiva differente con
corte

Nella relazione tecnica dell'atto di aggiornamento geometrico, il professionista indica che il frazionamento richiesto ricade nella fattispecie – avente carattere residuale – prevista nel CASO G – “Frazionamento di un fabbricato cielo/terra”, solo quindi in caso di fabbricati o loro porzioni aventi caratteristiche architettoniche e costruttive proprie.

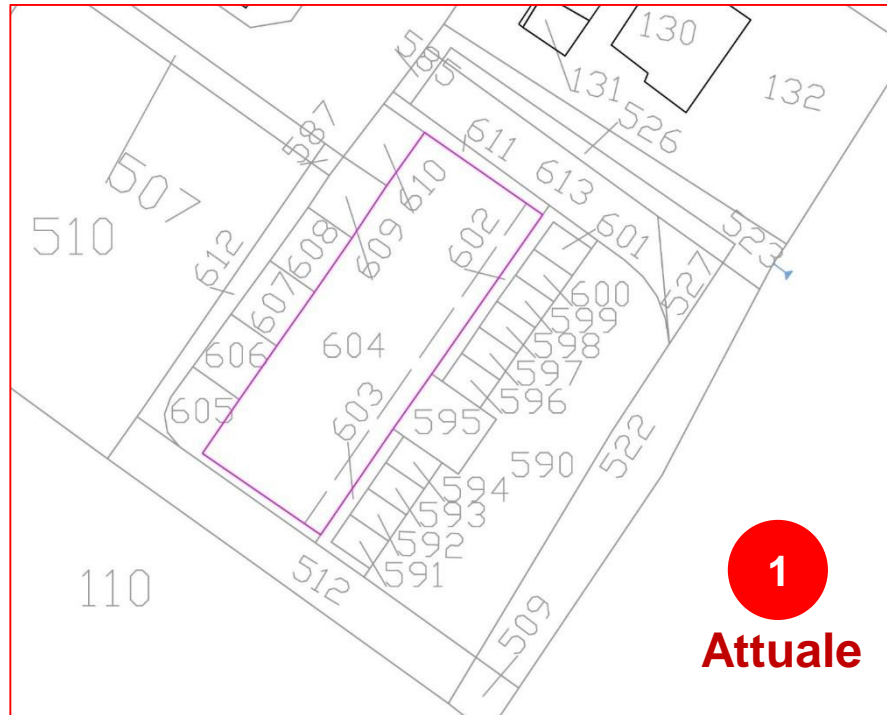
In questo caso la destinazione della particella derivata non viene modificata d'ufficio, ferma restando comunque la necessità di presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento ai beni censiti in entrambi i fabbricati.



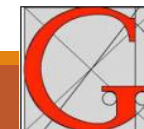
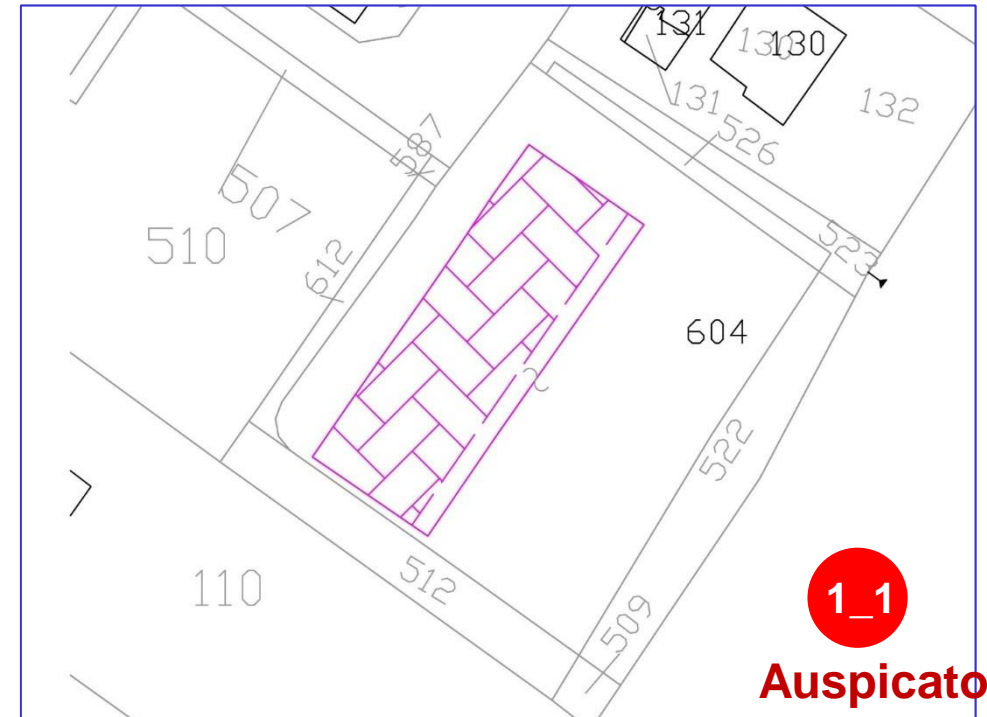


Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Esempio 1



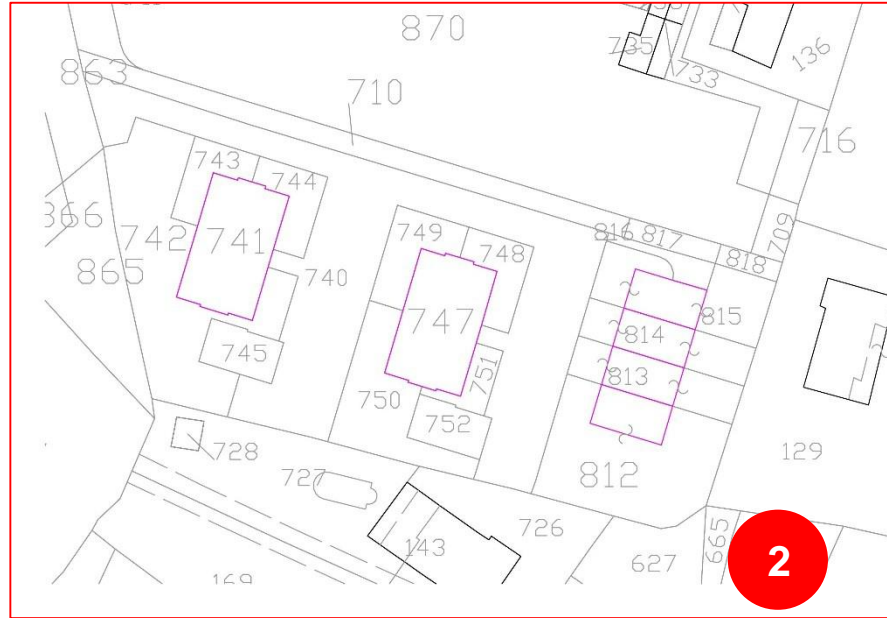
**EdM conseguente
alle indicazioni di prassi**





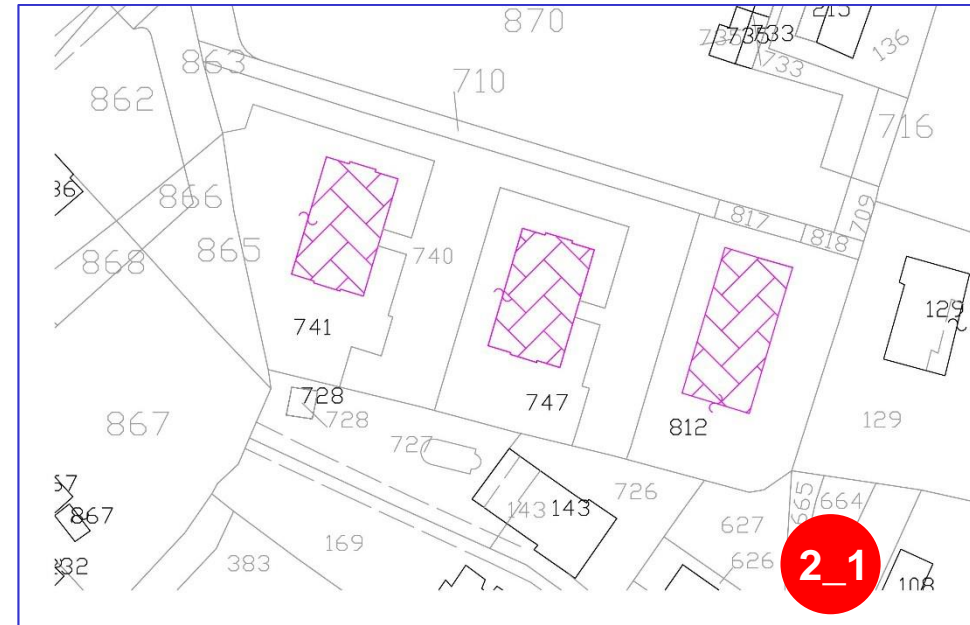
Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Esempio 2

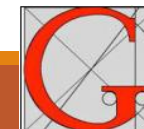


Attuale

**EdM conseguente
alle indicazioni di prassi**



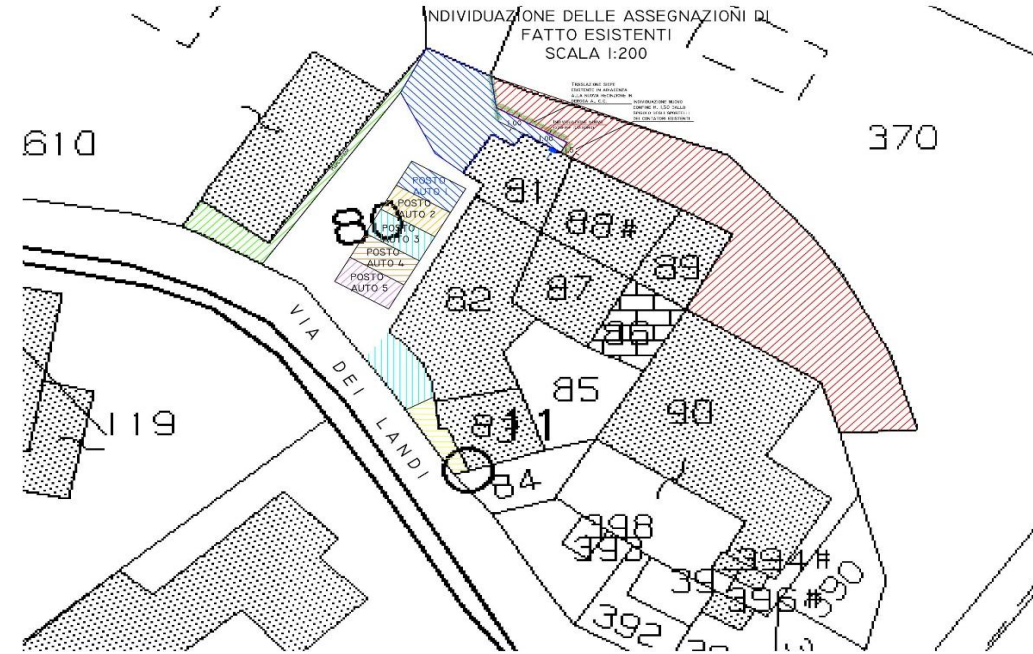
Auspicato





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Alcuni casi reali



Alcune porzioni della 80 sono di fatto oggi utilizzate come resede esclusivo o posti auto.

Preferirebbero fosse fatto con EP

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 15/04/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	1	80		-	CORTE	06 00				VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/04/1981 in atti dal 04/04/1986 (n. 150481)
Notifica				Partita		2				
Annotazioni		di stadio: COMUNE AI NUM 79,82 SUB 1 88 E AD ENTIURBANI DEL FOGLIO 1								

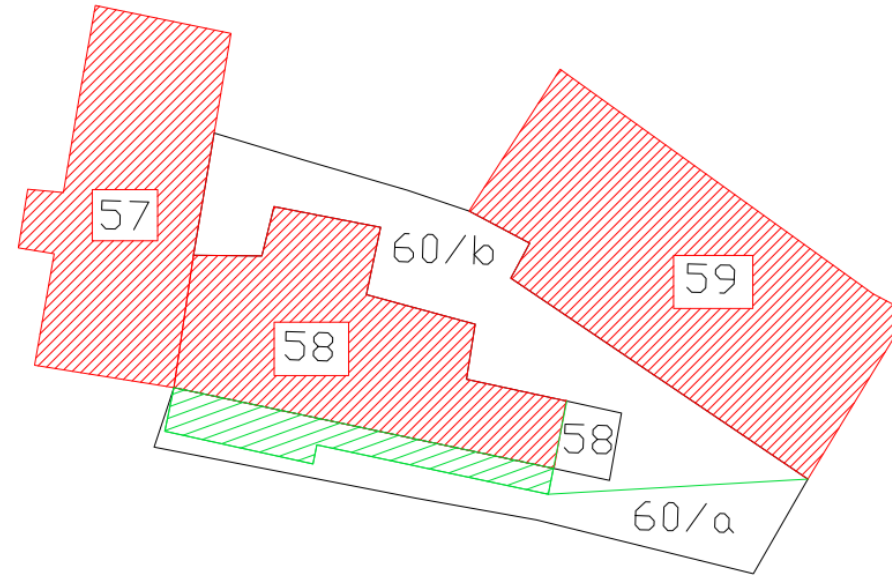
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:385 ; Foglio:1 Particella:386 ;



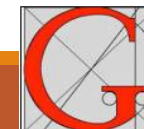


Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023



Alcuni casi reali

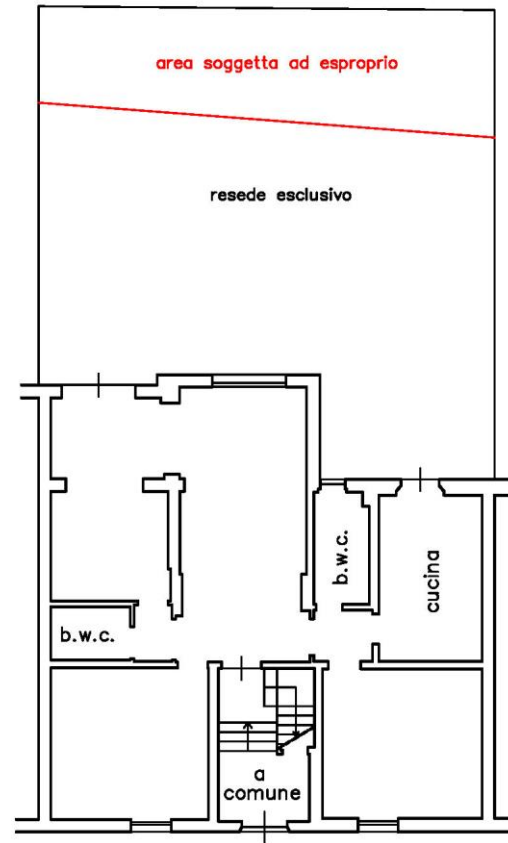
La 60 è un EU non censita all'urbano. Dai tombolini risulta area comune ai fabbricati p.lle 57,58,59. La 58 era stata ampliata a danno della 60, di comune accordo. La 60/a deve diventare strada comunale, la 60/b deve rimanere a comune





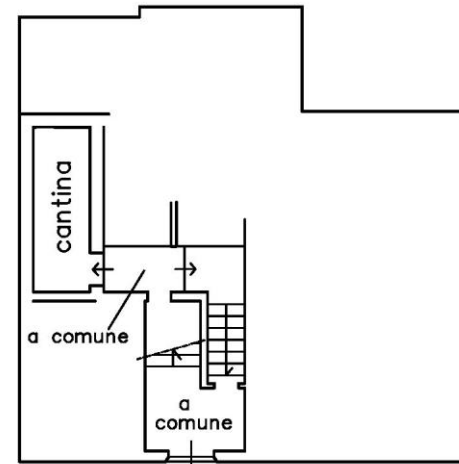
Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Alcuni casi reali



via Garibaldi

PIANO TERRENO
H=3,00



via Garibaldi

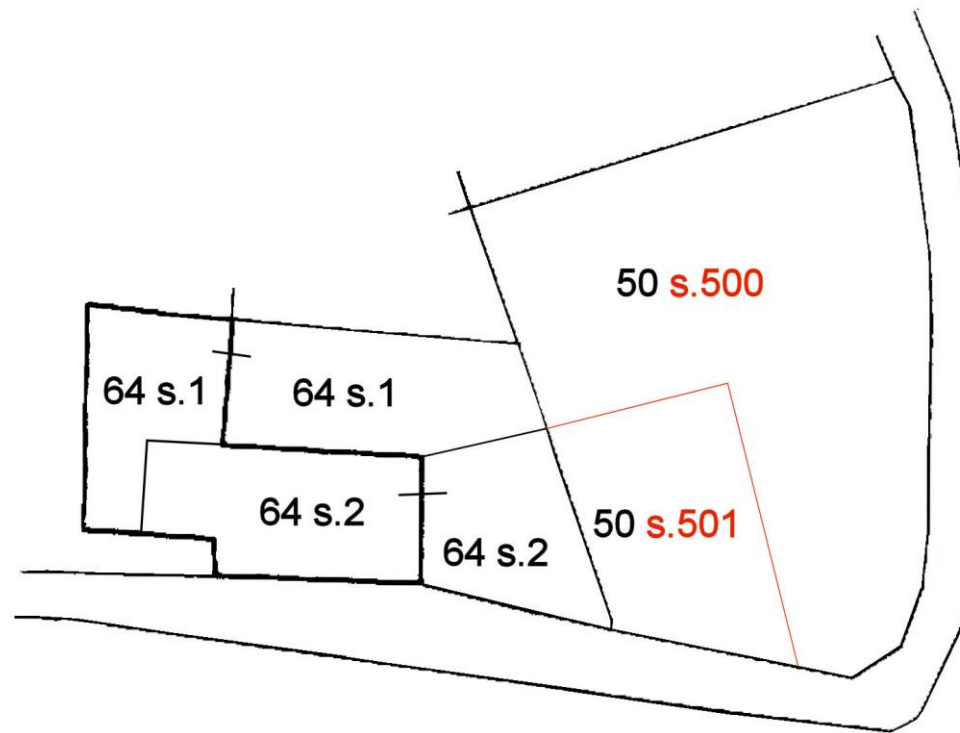
PIANO SEMINTERRATO
H=2,00





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Alcuni casi reali



P.IIa 50: area urbana 1600mq

P.IIa 50 s. 500 : area urbana 1100mq
(da unire alla 64 s. 1)

P.IIa 50 s. 501 : area urbana 500mq
(da unire alla 64 s. 2)





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Considerazioni finali

- CI SONO ADEMPIMENTI A CARICO NOSTRO E, DI CONSEGUENZA, DELLA COMMITTENZA CHE SI SAREBBERO POTUTI EVITARE SE LA CIRCOLARE FOSSE USCITA DI PARI PASSO CON UN SOFTWARE CHE NE IMPLEMENTASSE LE NUOVE PROCEDURE. PERCHE' E' STATA FATTA QUESTA SCELTA?
- E' PREVISTA LA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA DOCFA ENTRO 30 GIORNI DALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA PREGEO ANZICHE, COME SAREBBE LOGICO, DALLA SUA APPROVAZIONE. MA IN REALTA' NON SI PUO' FARE NIENTE FINO A CHE NON ABBIAMO LA PARTICELLA IN 450. QUINDI? SI SOSPENDONO I TERMINI? E SE C'è ANCHE UN ATTO DA FARE?;
- L'OPERATORE DEVE INSERIRE MANUALMENTE LA PORZIONE IN «450», INTESTANDOLA CON I DATI RICAVALI DALLA RELAZIONE: SI ALLUNGANO I TEMPI E LE POSSIBILITA' DI ERRORE. SAREBBE AUSPICABILE UNA PROCEDURA IN GRADO DI CARICARE I DATI DALL'ARCHIVIO OPPURE, IN ATTESA DI UNA PROCEDURA AGGIORNATA, CONSENTIRE DI ALLEGARE ALMENO UNA VISURA.





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Considerazioni finali

- LO SCRIVERE DEL TESTO LIBERO NELLE RELAZIONI AD USO DELLA PROCEDURA RIAPRE LA PORTA A SOSPENSIONI ED ANNULLAMENTI DOVUTE ALLE INTERPRETAZIONI DEI TECNICI CHE LE DOVRANNO LEGGERE VANIFICANDO L'OTTIMO LAVORO FATTO CON L'APPROVAZIONE AUTOMATICA . **Uscira' a breve una nuova versione di pregeo**
- A FRONTE DI PROCEDURE ORMAI TELEMATICHE SI CHIEDE DI PRESENTARE ANACRONISTICHE PRATICHE CHE NON HANNO TALI PECULIARITA' : MODELLI 26 E DOCTE. DOCTE POI, NON FUNZIONA PIU' SU COMPUTER MODERNI ED E' DI FATTO INUTILIZZABILE. SI ALLUNGANO I TEMPI E SI INGOLFANO GLI UFFICI. **Al momento non è previsto modifiche a docte e 26**
- OCCORRE CHIARIRE SE ANCHE I DIRITTI CONNESSI ALLA RIPRESENTAZIONE DELLE PLANIMETRIE DELLE PORZIONI NON ESPROPRIATE POSSA ESSERE CONSIDERATA IN ESENZIONE. RICORDIAMO CHE RISPOSTE RECENTI HANNO ESCLUSO TUTTO QUELLO CHE NON E' O DIVENTA BENE PUBBLICO. **In attesa di apposita risposta ad interpello**
- COME PUO' ESSERE POSSIBILE REDIGERE UNA PRATICA DOCFA E RICONFERMARE LA VECCHIA RENDITA CON LE CAUSALI INDICATE E SENZA AVERE ALCUN ACCESSO ALL'UNITA' NON ESPROPRIATA? O VIENE FATTA UNA CAUSALE APPOSITA OPPURE USARE QUALCOSA TIPO PLANIMETRIA MANCANTE CHE NON FA COMPILARE NIENTE. **Si ripropone la rendita esistente con dati desumibili se esistenti. Noi comunque non siamo responsabili di quella pratica**





Il Frazionamento degli Enti Urbani dopo la circolare 11/E del 08/05/2023

Considerazioni finali

- NEL CASO DI CATEGORIE F O BCNC RIFARE ELABORATI PLANIMETRICI COMPLESSI PER INTERO E' VERAMENTE UN GROSSO AGGRAVIO. **Ma al momento va fatto**
- SE L'ENTE URBANO NON HA CORRISPONDENZA AL CF, RISULTA PIUTTOSTO DIFFICILE, IN CASO DI ESPROPRIO, PROVVEDERE A REGOLARIZZARLO. CI SONO IN PROPOSITO DELLE NOTE, NELLA STESSA CIRCOLARE, IN PALESE CONTRASTO. **Ma occorre farlo per avere una intestazione**
- DATO L'UTILIZZO SEMPRE PIU' MASSIVO DELL'EP, A CUI SPINGE QUESTA CIRCOLARE, RISULTA INDEROGABILE L'IMPLEMENTAZIONE DI UNA PROCEDURA AUTOMATIZZATA CHE CONSENTA DI CARICARE QUELLO (O QUELLI) IN ATTI E MODIFICARE IN MANIERA GUIDATA. **Prima o poi ci arriveranno!**
- OCCORRE TOGLIERE IL LIMITE DIMENSIONALE AL CASO D IN MODO DA COPRIRE TUTTE LE CASISTICHE. **Vedremo nella sperimentazione**
- ESISTONO INFINITI CASI INTERMEDI. SARA' DIFFICILE GESTIRE LE VARIE INTERPRETAZIONI
- **Vedremo nella sperimentazione**



*Il Frazionamento degli Enti Urbani
dopo la circolare 11/E del 08/05/2023*

**Grazie per la cortese
Attenzione**

