



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,  
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Settore Servizi Catastali

Ufficio Metodologie operative catastali

Alle Direzioni Regionali

Allegati:1

**OGGETTO: Chiarimenti in merito alle dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.**

Pervengono alla scrivente Direzione Centrale richieste di chiarimento in merito alla procedura per la dichiarazione al Catasto Fabbricati di unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.

Sull'argomento, l'allora Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - con nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1) - fornì indicazioni sul corretto procedimento da seguire, successivamente riprese anche nella Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (cfr. paragrafo 1.7).

Attesa la permanenza di taluni dubbi relativamente a specifiche fattispecie, invero poco frequenti in quanto connesse ad interventi edilizi riguardanti il contestuale riassetto di una pluralità di unità immobiliari, appare utile, in questa sede, richiamare e precisare ulteriormente le indicazioni contenute nelle menzionate disposizioni di prassi.

Come noto, la normativa catastale consente di effettuare la “fusione” tra porzioni immobiliari solo quando i diritti reali degli intestatari siano tra di loro

L'originale del documento è archiviato presso l'ente emittente

Agenzia delle Entrate – Divisione Servizi – Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare  
Settore Servizi Catastali – Ufficio Metodologie Operative Catastali  
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - Tel. 06 50546390-484 E-mail: dc.sccpi.mocatastali@agenziaentrate.it

omogenei e, dunque, dette porzioni risultino appartenere alla medesima "ditta", essendovi coincidenza di soggetti, titoli e quote.

Sono comunque da considerarsi, di norma, precluse le operazioni di "fusione" di porzioni immobiliari che singolarmente siano connotate da una propria autonomia funzionale e reddituale<sup>1</sup> e, ciò, a prescindere dalla titolarità di tali beni<sup>2</sup>.

Per i casi in cui, due o più porzioni immobiliari intestate a "ditte" diverse siano oggetto di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto, a seguito della quale esse vengano a costituire un unico cespite indipendente, i documenti di prassi menzionati in premessa indicano la corretta procedura da seguire, al fine di dare evidenza negli archivi catastali dell'*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite.

Nello specifico, in luogo dell'unica ordinaria dichiarazione di variazione catastale per "fusione" (come detto, preclusa per l'assenza di omogeneità nella titolarità delle diverse porzioni immobiliari), si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione (*concatenate*)<sup>3</sup> quante sono le porzioni immobiliari costituenti il cespite indipendente, secondo le indicazioni descritte nella menzionata Circolare n. 27/E del 2016 e di seguito richiamate:

- utilizzo della causale di presentazione "Altre", nel cui campo descrittivo deve essere riportata la dizione "DICHLARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.";
- inserimento, nel riquadro "Note relative al documento e relazione tecnica", della dizione "Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di

<sup>1</sup> Beni, quindi, annoverabili tra le "unità immobiliari" di cui all'art. 2 del D.M. n. 28 del 1998.

<sup>2</sup> Al riguardo, si richiamano le indicazioni di cui al paragrafo 2.1 della Circolare n. 4/T del 2006.

<sup>3</sup> All'interno della piattaforma di invio telematico delle dichiarazioni di aggiornamento catastale SISTER, è stata resa disponibile una nuova funzione che consentirà di contrassegnare gli atti di aggiornamento Docfa cosiddetti "concatenati", ossia di indicare che il documento in corso di invio è parte di una serie di dichiarazioni Docfa tra loro interconnesse, da trattare contestualmente e da registrare secondo l'ordine indicato. Ai fini del corretto funzionamento del sistema di trattazione automatica, in fase di invio di ciascuna delle dichiarazioni Docfa "concatenate", al tecnico professionista è richiesto, in aggiunta alla consueta indicazione del numero progressivo del documento (ad esempio: Docfa 1 di 3, Docfa 2 di 3, ecc.), di utilizzare tale nuova funzione, selezionando con la "spunta" il nuovo campo denominato "Docfa concatenato", disponibile nella sezione "Dati relativi alla pratica" della prima pagina di SISTER relativa all'invio della dichiarazione.

*Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*<sup>4</sup>;

- rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;
- ai fini del classamento, attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

L'Ufficio Provinciale competente, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione *"Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"*.

La procedura descritta è improntata alla minimizzazione degli adempimenti posti a carico della proprietà<sup>5</sup>, limitandoli a quelli strettamente necessari al perseguimento del fine - sopra richiamato - di dare evidenza negli archivi catastali dell'*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite.

Detto principio di minimizzazione degli adempimenti deve essere, evidentemente, tenuto presente anche quando il caso concreto che si prospetta all'esame dell'Ufficio non sia esattamente rispondente alla esemplificazione

---

<sup>4</sup> Trattandosi di Docfa *"concatenati"* è opportuno che nello stesso riquadro il professionista indichi anche il numero progressivo della singola dichiarazione rispetto al numero totale di documenti collegati (ad esempio "Docfa 1 di 3", "Docfa 2 di 3", ecc.).

<sup>5</sup> Ai sensi dell'art. 6, comma 3-bis, della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente" *"L'amministrazione finanziaria assicura che il contribuente possa ottemperare agli obblighi tributari con il minor numero di adempimenti e nelle forme meno costose e più agevoli"*.



riportata nei richiamati documenti di prassi, ma a questi sia comunque riconducibile, fermo restando quanto prescritto sotto il profilo sostanziale.

Con specifico riferimento ai dubbi richiamati in premessa, si indica, di seguito, la corretta procedura da seguire laddove, due o più porzioni immobiliari intestate a "ditte" diverse, che sono oggetto di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto, siano contestualmente risistemate (quindi non semplicemente "fuse"), anche con modifica dei loro singoli perimetri, per realizzare uno o più cespiti indipendenti, costituiti comunque da porzioni immobiliari con titolarità non omogenee.

In tale circostanza, al fine di dare evidenza negli archivi catastali dell'*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, minimizzando e semplificando gli adempimenti a carico della proprietà, si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione (*concatenate*)<sup>6</sup> quante sono le distinte titolarità delle porzioni immobiliari originarie, oggetto degli interventi edilizi, per le quali sono utilizzate le ordinarie causali di variazione (*divisione, ecc.*) o loro combinazioni (*divisione e fusione, ecc.*), che individuano catastalmente gli interventi di risistemazione delle porzioni originarie<sup>7</sup>.

Considerato che per dette dichiarazioni di variazione vi è almeno una unità "derivata" che costituisce porzione da unire di fatto con altra porzione a diversa titolarità, è fatto obbligo di inserire, nel riquadro "*Note relative al documento e relazione tecnica*", per ciascuna porzione da unire di fatto ai fini fiscali, la dizione "*Foglio aaa Part. bbb Sub. ccc: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*"<sup>8</sup>.

Per la rappresentazione planimetrica e la modalità di determinazione del classamento e della consistenza delle porzioni unite di fatto ai fini fiscali, derivanti

<sup>6</sup> Cfr. precedente nota a piè di pagina n.3

<sup>7</sup> Pertanto, per le porzioni immobiliari da unire di fatto che sono oggetto anche di interventi di risistemazione, la causale da dichiarare è quella specifica relativa agli interventi edilizi effettuati; per le unità da unire di fatto che non sono oggetto di interventi edilizi di risistemazione, la causale da dichiarare è "*Altre: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.*".

<sup>8</sup> Trattandosi di Docfa "*concatenate*" è opportuno che nello stesso riquadro il professionista indichi anche il numero progressivo della singola dichiarazione rispetto al numero totale di documenti collegati (ad esempio "Docfa 1 di 3", "Docfa 2 di 3", ecc.).

dalle suddette dichiarazioni di variazione, si applicano le indicazioni di cui alla richiamata Circolare n. 27/E del 2016<sup>9</sup>.

L'Ufficio Provinciale - Territorio competente, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi alle sole porzioni immobiliari da unire di fatto ai fini fiscali, la consueta annotazione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali".

Tali indicazioni sono valide anche nel caso di dichiarazioni conseguenti a variazioni oggettive di porzioni immobiliari già unite di fatto.

In Allegato sono riportati alcuni gli schemi esemplificativi delle dichiarazioni di variazione necessarie per casistiche ritenute di maggior interesse.

Si invitano codeste Direzioni Regionali a fornire le suddette indicazioni di prassi agli Uffici Provinciali dipendenti, verificandone il corretto adempimento, nonché assicurandosi che gli stessi provvedano alla loro diffusione anche presso i Collegi e Ordini professionali del proprio ambito territoriale.

Le suddette indicazioni saranno, comunque, inserite nel prossimo aggiornamento del *Vademecum Docfa* nazionale.

*Cordiali saluti,*

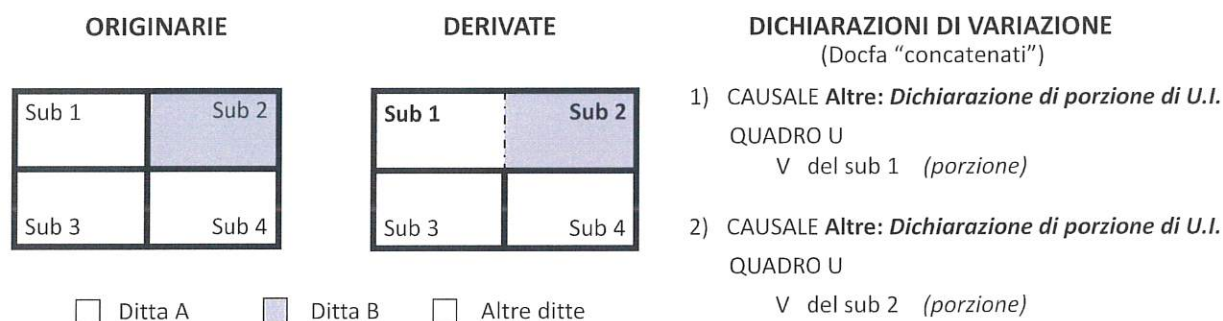
IL DIRETTORE CENTRALE  
Claudio Fabrizi  
*firmato digitalmente*

---

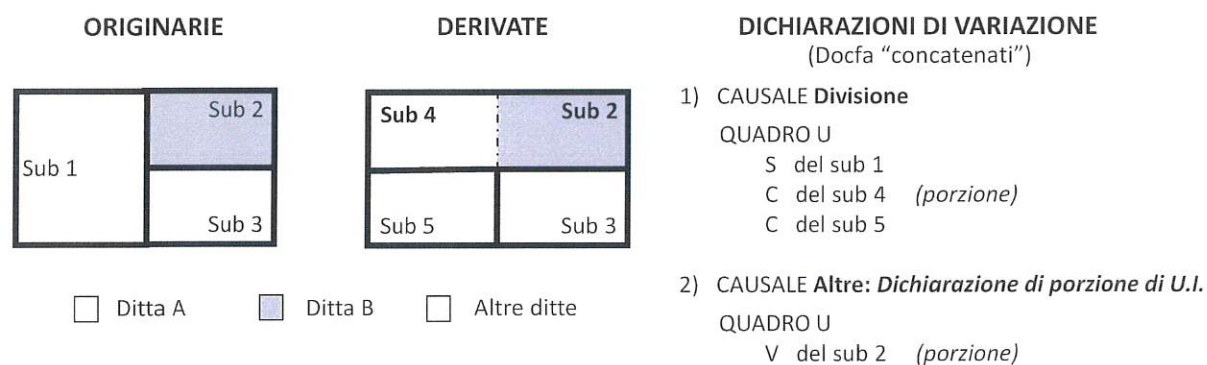
<sup>9</sup> In assenza della dichiarazione dell'unione di fatto ai fini fiscali, all'interno del Quadro D del Docfa, nonché della peculiare rappresentazione planimetrica delle porzioni unite di fatto, le denunce di variazione non sono da considerarsi conformi alla prassi catastale.

## SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI DICHIARAZIONI DI PORZIONI DI U.I.

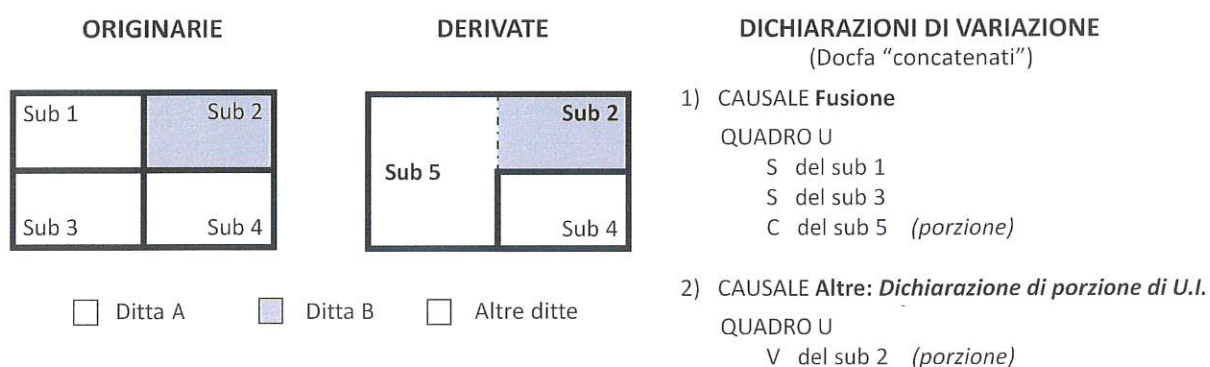
## CASO N.1: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, SENZA ULTERIORI INTERVENTI DI RISISTEMAZIONE

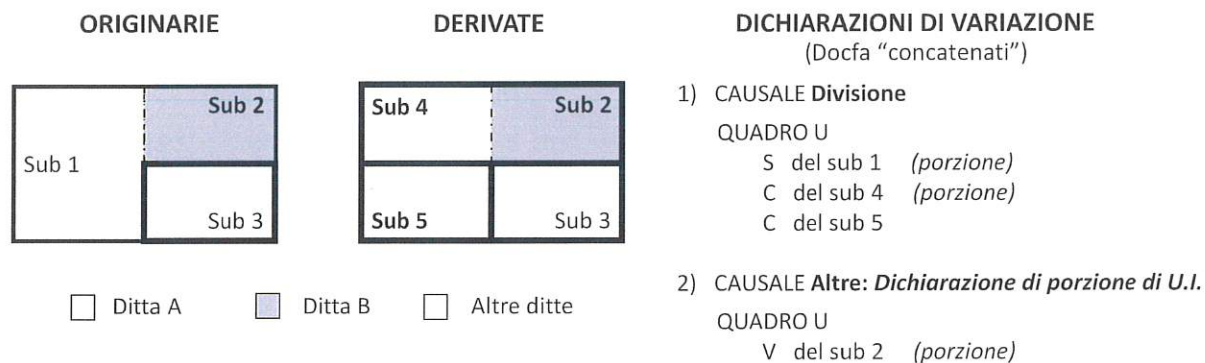
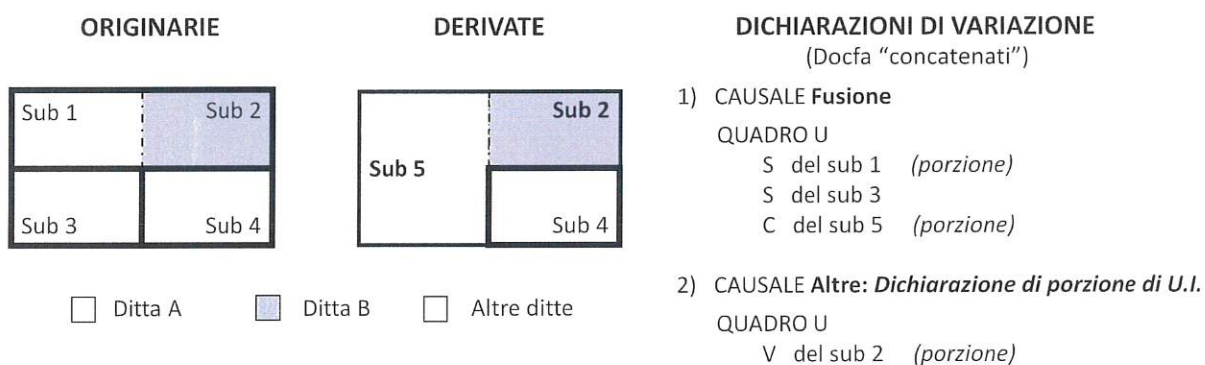


## CASO N.2: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA DIVISIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE



## CASO N.3: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA FUSIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI



**CASO N.4: VARIAZIONE PER DIVISIONE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO****CASO N.5: VARIAZIONE PER FUSIONE CON UN'ALTRA PORZIONE IMMOBILIARE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO**

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.*



## INDICE

1. Premessa .....	3
2. Il frazionamento degli Enti Urbani: principi generali .....	3
3. Le operazioni previste per il frazionamento degli Enti Urbani .....	5
3.1 Precisazioni in tema di frazionamento di Enti Urbani finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità.....	8
4. Enti Urbani senza corrispondenza di immobili dichiarati al Catasto Fabbricati .....	11
5. ALLEGATO TECNICO.....	13

## 1. Premessa

La presente circolare, nell'ambito delle procedure di aggiornamento degli archivi di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati di cui al Decreto Ministeriale 19 aprile 1994, n. 701 (*“Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”*), articolo 1 (*“Documenti tecnici”*), tratta la tematica del frazionamento degli Enti Urbani, vale a dire le particelle edificate, poste a Partita Speciale 1 e quindi sottratte all'aggiornamento al Catasto Terreni, per le quali la conservazione catastale prosegue con riferimento agli immobili ivi edificati e censiti al Catasto Fabbricati.

In particolare, con riferimento alle suddette procedure, sono pervenuti quesiti in merito alle corrette modalità di redazione degli atti di aggiornamento Pregeo e Docfa e si rende pertanto necessario fornire, in questa sede, alcune indicazioni sul frazionamento di particelle censite al Catasto Terreni sia con destinazione *“Ente Urbano – cod. 282”*, sia con destinazione *“Fabbricato promiscuo – cod. 278”*.

Il corretto assolvimento degli adempimenti in argomento evita, infatti, che si possano generare disallineamenti tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati, esigenza che assume ancora più rilievo nell'attuale sistema caratterizzato da una profonda integrazione dei due catasti nel Sistema Integrato del Territorio<sup>1</sup> (SIT).

Con la presente circolare si forniscono, quindi, indicazioni, sulle modalità da seguire nel caso di frazionamento di un ente urbano, chiarendo quando il tecnico professionista debba presentare una richiesta di aggiornamento del Catasto Terreni (con la procedura Pregeo), da perfezionare successivamente all'Urbano, e quando invece, come nella maggior parte dei casi, debba presentare una richiesta di aggiornamento per il solo Catasto Fabbricati (con la procedura Docfa).

## 2. Il frazionamento degli Enti Urbani: principi generali

I frazionamenti interni al lotto urbano<sup>2</sup> sono effettuati, salvo specifiche eccezioni di cui si tratterà nel seguito, direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione

<sup>1</sup> Cfr. punto 1.1 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 26 gennaio 2021 *“A decorrere dal 1° febbraio 2021 è attivato progressivamente sull'intero territorio nazionale, ad eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano, il sistema tecnologico denominato Sistema Integrato del Territorio (SIT), per lo svolgimento delle funzioni di competenza dell'Agenzia delle Entrate relative al catasto e ai servizi geotopocartografici, nonché in materia di Anagrafe Immobiliare Integrata”*.

<sup>2</sup> 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 un atto di aggiornamento Docfa<sup>3</sup>; 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.

In coerenza con le indicazioni di prassi finora fornite, il propedeutico frazionamento al Catasto Terreni con atto di aggiornamento Pregeo può essere richiesto<sup>4</sup> 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 proprie<sup>5</sup>, potendosi considerare quindi fabbricato autonomo.

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 originario<sup>6</sup>, non è consentito operare l’aggiornamento in cartografia mediante frazionamento al Catasto Terreni, in coerenza con quanto sopra rappresentato.

---

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.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Cfr. il Capo II (*Definizione della particella edilizia*) dell’Istruzione I del 24 maggio 1942 recante “*Norme per la rappresentazione in mappa di fabbricati*” e la Tavola IX dell’Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l’impiego dei relativi segni convenzionali del 1970.

<sup>6</sup> 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.).



Nei paragrafi successivi e nell'Allegato Tecnico si riportano alcune casistiche ed esemplificazioni che possono agevolare l'applicazione delle indicazioni fornite con il presente documento di prassi.

### **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 suddette<sup>7</sup>.

Le operazioni di frazionamento al Catasto Terreni non genereranno disallineamenti tra le informazioni presenti nelle banche dati catastali se saranno mantenute le corrette correlazioni fra gli identificativi di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati.

Queste ultime saranno garantite se all'atto del frazionamento al Catasto Terreni dell'Ente Urbano, con costituzione di nuove particelle, verranno individuati nuovi legami fra le particelle di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati, in sostituzione di quelli presenti in virtù di correlazioni già esistenti.

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

---

<sup>7</sup> 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.



definitivo delle correlazioni fra le particelle di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati, in ossequio alle modifiche intervenute negli identificativi catastali<sup>8</sup>.

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. 652<sup>9</sup> - 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.

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.

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.

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

In particolare, nelle more dell'implementazione di specifiche dichiarazioni in "Relazione Tecnica Strutturata"<sup>10</sup>, 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 frazionamento<sup>11</sup>. 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 Terreni<sup>12</sup>. L'Ufficio provvede quindi all'aggiornamento delle informazioni censuarie del Catasto Terreni della particella suddetta.

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.

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 colturale con Modello 26 o procedura Docte<sup>13</sup>, che potrà essere evasa dall'Ufficio solo previa verifica positiva della coerenza con le risultanze al Catasto Fabbricati.

<sup>10</sup> Cfr. Circolare n. 3 del 16 ottobre 2009, par. 2.6

<sup>11</sup> 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).

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> In caso di frazionamento per esproprio, finalizzato ad accorpare la particella derivata alle strade, l'Ente espropriante presenterà, in luogo della dichiarazione di variazione di qualità colturale, una specifica istanza con la quale richiede l'accorpamento della suddetta particella alla partita speciale 5 "Strade pubbliche".



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 Terreni<sup>14</sup>, l’Ufficio attiva la procedura di cui all’articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244<sup>15</sup>.

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 Fabbricati<sup>16</sup>, attese le previsioni di cui agli articoli 17 e 20 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652<sup>17</sup>, decorsi trenta giorni dalla presentazione del predetto atto di aggiornamento geometrico (Pregeo)<sup>18</sup> senza che vi sia stata presentazione degli atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati (Docfa), l’Ufficio appone sulle unità immobiliari urbane interessate dal frazionamento<sup>19</sup> l’annotazione “*Planimetria non rispondente allo stato di fatto per frazionamento n. xxxxxx del gg/mm/aaaa*”<sup>20</sup> e attiva la procedura di cui all’articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

### **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.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Il comma 227 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*”.

<sup>16</sup> Con riferimento, tipicamente, alla consistenza.

<sup>17</sup> Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

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

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> Numero di protocollo e data di registrazione del Tipo di Frazionamento al CT.

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.

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.

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:

- 1) ***Bene comune non censibile (BCNC)*** identificato e rappresentato in catasto<sup>21</sup>.  
La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale “*RIDEFINIZIONE DI BCNC*”<sup>22</sup> e prevede la variazione di identificativo del

<sup>21</sup> 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).

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



bene comune non censibile interessato<sup>23</sup>, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico in cui esso è rappresentato.

- 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*”<sup>24</sup> e prevede la variazione di identificativo dell'unità immobiliare interessata<sup>25</sup>.

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

- 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*”;
- 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<sup>26</sup>.

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

<sup>23</sup> Soppressione del BCNC originario (operazione S) e costituzione del nuovo BCNC derivato (operazione C).

<sup>24</sup> Da inserire nel campo libero “5-ALTRE” del Quadro B della vigente procedura Docfa.

<sup>25</sup> Soppressione dell'unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C).

<sup>26</sup> 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.

La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale “*RIDEFINIZIONE DI CORTE*”<sup>27</sup> e prevede la variazione di identificativo del bene interessato<sup>28</sup>, con aggiornamento dell’elaborato planimetrico in cui esso è rappresentato.

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.

#### **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 urbano<sup>29</sup>;
- 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 aggiornamento<sup>30</sup>, gli atti Pregeo non potranno essere approvati e saranno restituiti al tecnico con l’indicazione di risolvere preliminarmente le incoerenze o

<sup>27</sup> Da inserire nel campo libero “5-ALTRE” del Quadro B della vigente procedura Docfa.

<sup>28</sup> Soppressione dell’unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C).

<sup>29</sup> 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 pregressa (cfr. punto 3.2. dell’Allegato Tecnico alla lettera circolare prot. n. 23646 del 12 giugno 2013).

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

presentare le idonee dichiarazioni al Catasto Fabbricati. Nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà altresì al ripristino della situazione precedente.

\* \* \*

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente Circolare siano puntualmente osservati dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali-Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA  
Ernesto Maria Ruffini  
*(firmato digitalmente)*



## 5. ALLEGATO TECNICO

Si riportano di seguito alcune casistiche ed esemplificazioni che possono agevolare l'applicazione dei principi generali espressi nella presente Circolare.

Nel Caso A è illustrato il caso generale in cui il frazionamento è effettuato al Catasto Fabbricati senza introduzione di nuove dividenti in cartografia.

Nei casi successivi (dal Caso B al Caso G) sono invece descritte le eccezioni alla sopra citata regola generale. In ognuno di questi casi dovrà essere presentato un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade in uno specifico caso previsto dalla presente circolare e richiede all'Ufficio la variazione di destinazione della particella derivata in "*Relitto di ente urbano – cod. 450*", indicando, al contempo, da quale/i unità immobiliare/i debba essere mutuata la ditta catastale da attribuire alla particella derivata<sup>31</sup>. È quindi necessario che le ditte siano allineate.

È importante sottolineare che la destinazione "*Relitto di ente urbano – cod. 450*" ha solo valenza transitoria ed è onere della parte presentare gli idonei documenti di aggiornamento al fine di censire correttamente le suddette particelle come meglio descritto nei successivi esempi.

In alcuni degli esempi risulta possibile la scelta fra diverse categorie dell'atto di aggiornamento cartografico. In particolare, la ridefinizione del lotto urbano può essere effettuata sia attraverso il Tipo di Frazionamento (categoria "FR")<sup>32</sup>, nel caso vi sia interesse della parte al trasferimento di diritti reali sulla particella derivata, sia con il Tipo Mappale con Stralcio di Corte (categoria "SC"), nel caso vi sia interesse alla sola ridefinizione del lotto urbano.

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

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".

<sup>31</sup> Cfr. anche la precedente nota n. 11.

<sup>32</sup> 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").



Infatti, si ricorda che l'elaborato planimetrico - adottato nell'ottica di consentire una migliore lettura della mappa per le particelle edificate e di fornire uno strumento più efficiente ai fini civilistici per l'individuazione di porzioni di beni che, pur non avendo rilevanza di unità immobiliare, possono formare oggetto di trasferimento di diritti - ha sostanzialmente la finalità di individuare, nell'ambito del lotto edificato e per ogni piano dell'edificio, oltre alle unità immobiliari e agli immobili censiti ai soli fini della loro identificazione, anche le porzioni comuni e le aree scoperte o altre pertinenze comuni o esclusive presenti nell'edificio medesimo.

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.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico possono essere indicate - da parte del professionista redattore dell'atto di aggiornamento - anche le quotature al fine di una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, come previsto dalla Circolare n. 15 del 29 luglio 1985. A tale riguardo, si precisa che, al fine di non degradare nel tempo la qualità informativa degli elaborati planimetrici, laddove questi siano oggetto di successivo aggiornamento, ogni eventuale quotatura già presente nell'elaborato originario dovrà essere sempre riproposta nel nuovo elaborato, precisando in tal caso in relazione tecnica che le quote espresse costituiscono semplice riporto di quelle già dichiarate nell'elaborato originario (ovviamente, quando queste non siano, invece, di nuova rilevazione/dichiarazione).

Nelle figure seguenti sono rappresentate le due tipologie di quotatura ammesse (incrementale ovvero assoluta)<sup>33</sup>, da riportare nella sola scheda dell'elaborato planimetrico relativa al piano terra (ovvero il piano campagna rappresentato nella mappa catastale).

---

<sup>33</sup> La quotatura deve essere effettuata e rappresentata secondo le regole del disegno tecnico. L'unità di misura da utilizzare è il metro. Le linee di misura, se presenti, devono essere tracciate, per quanto possibile, all'esterno della figura, al fine di non interferire sulla leggibilità dei limiti delle singole unità immobiliari urbane ivi rappresentate.

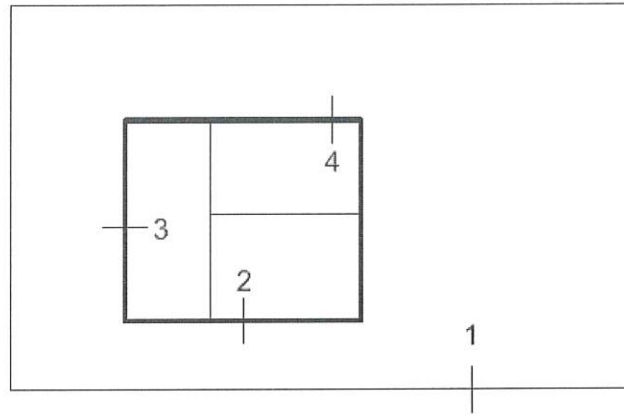


Figura A1. Elaborato planimetrico non quotato prima del frazionamento

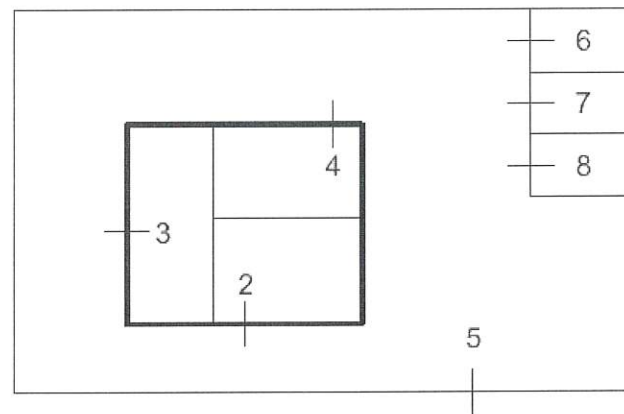


Figura A2. Elaborato planimetrico non quotato dopo il frazionamento

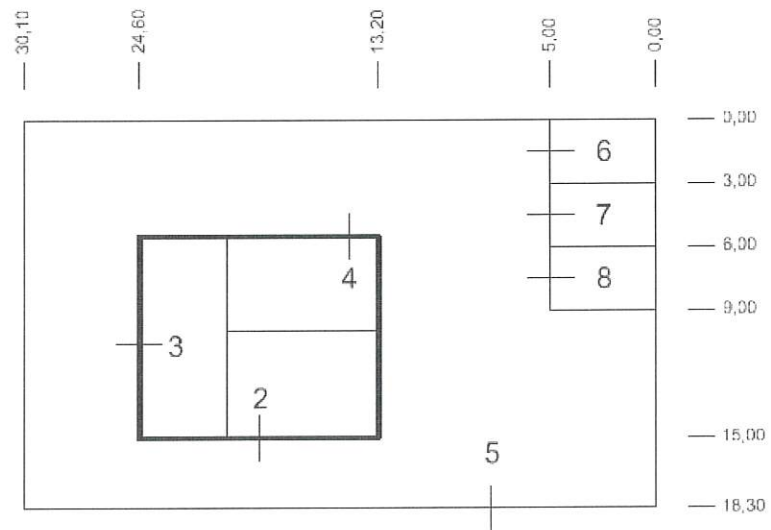


Figura A3. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature incrementali

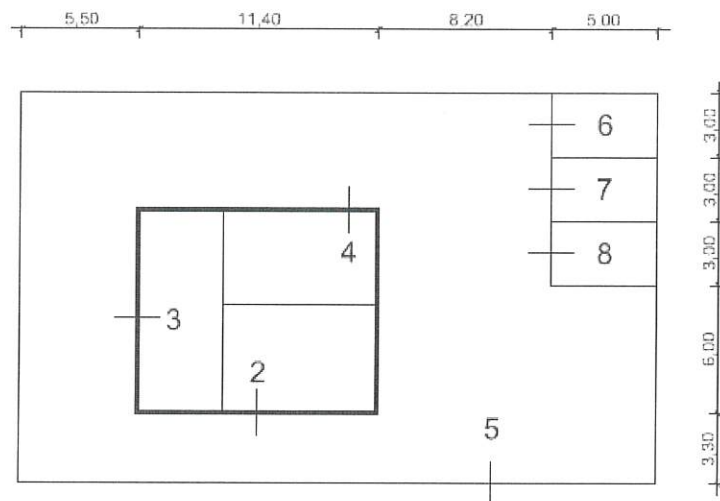


Figura A4. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature assolute

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

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*”<sup>34</sup> 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.

L'atto di aggiornamento cartografico da utilizzare è il Tipo di Frazionamento, propedeutico ad un atto traslativo sui diritti reali o a un esproprio.

La parte interessata inserisce quindi una dividente in mappa sulla particella originaria (ad esempio sulla particella numero “100”) censita come Ente Urbano, con il documento di aggiornamento cartografico. Con lo stesso documento, sono individuate quindi le due particelle derivate (ad esempio la numero “100” e la “AAA” - cfr. Figura B). Per la porzione ove insiste il fabbricato si conferma il numero della particella originaria (ossia “100”) in quanto già censita al Catasto Fabbricati, mentre l'altra

<sup>34</sup> 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*”.



particella derivata (ossia la “AAA”) assumerà un nuovo identificativo e la destinazione “*Relitto di ente urbano – cod. 450*”.

Ai fini del passaggio alla destinazione definitiva “*Strade pubbliche – cod. 302*” dovrà essere presentata dalla parte una dichiarazione di variazione di qualità colturale con Modello 26. In caso di esproprio, l’Ente espropriante presenterà una specifica istanza con la quale richiede di accorpere 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.

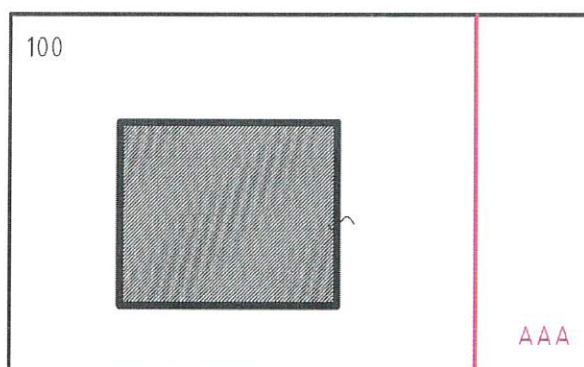


Figura B. Frazionamento per passaggio di porzione a strade

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

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 Pregeco, 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").

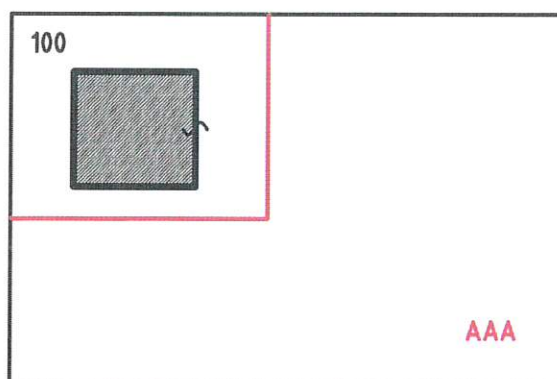


Figura C. Frazionamento per ridefinizione del lotto urbano

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.

#### **CASO D: Frazionamento di un Ente Urbano per costituire un nuovo lotto urbano**

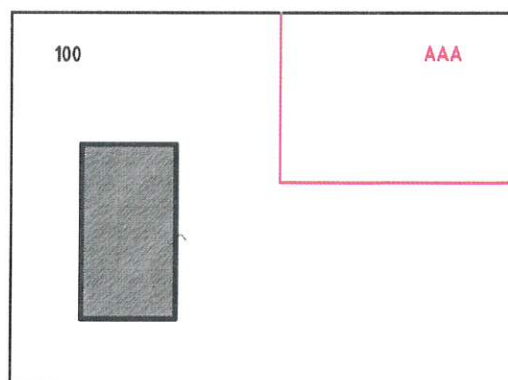
In questo caso, l'aggiornamento è finalizzato a frazionare una porzione dell'Ente Urbano originario con lo scopo di costituire un nuovo lotto urbano. Nel caso in cui la porzione frazionata dal lotto originario sia un'area scoperta, tale operazione è ordinariamente effettuata presentando un atto di aggiornamento 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.

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.



**Figura D. Frazionamento per accatastamento di area urbana (F/1) autonoma**

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 m<sup>2</sup>), come avviene, a titolo esemplificativo, nel caso di rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali.

Per quanto riguarda i frazionamenti di singoli fabbricati si rinvia al successivo Caso G.

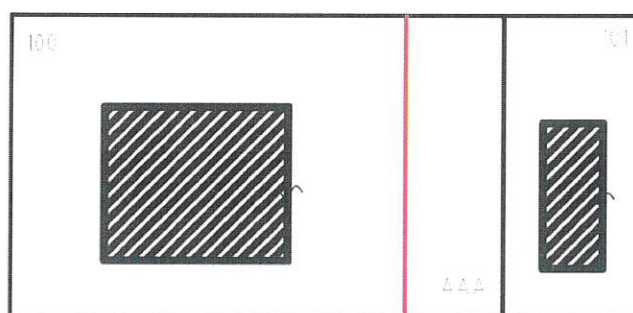
### **CASO E: Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo**

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).



**Figura E. Frazionamento per trasferimento a lotto limitrofo**



## CASO F: Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte

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*”.

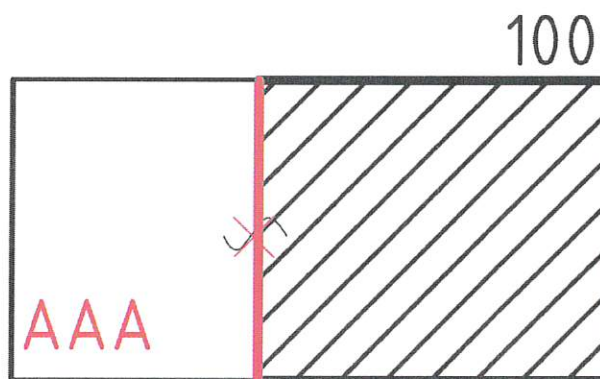


Figura F. Frazionamento di corte da fabbricato

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

## CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra

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.

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'Agenzia 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.

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, quindi, 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).



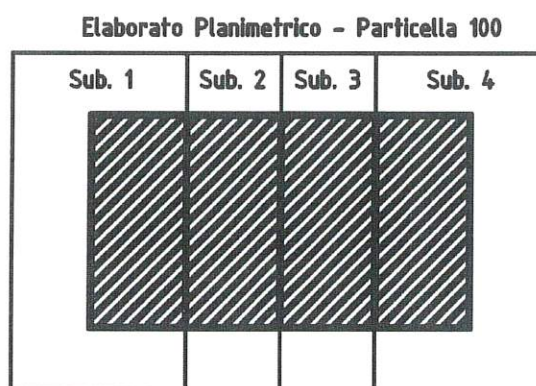


Figura G1. Suddivisione interna del lotto urbano attraverso l'elaborato planimetrico (villette a schiera)

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 1970<sup>35</sup>, 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.

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 Pregeo deve essere opportunamente evidenziato in

<sup>35</sup> Cfr. Capitolo II, paragrafo 15, e Tavola IX dell'Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali del 1970.



relazione tecnica, a pena di respingimento o annullamento dell'atto di aggiornamento, il rispetto del suddetto ulteriore requisito.

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.

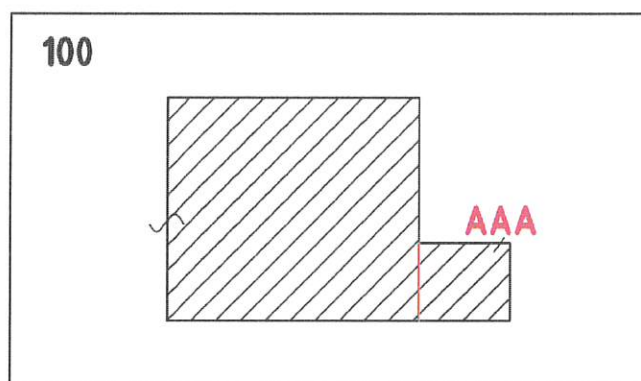


Figura G2. Frazionamento di fabbricato

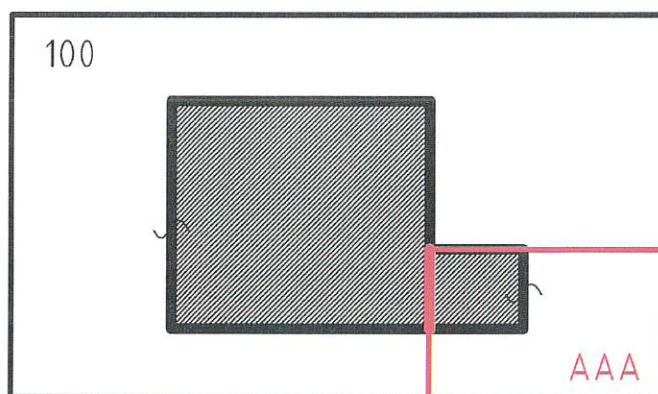


Figura G3. Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte



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

Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori  
*direzione.cnappc@archiworldpec.it*

Consiglio Nazionale degli Ingegneri  
*segreteria@ingpec.eu*

Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori  
Agronomi e dei Dottori Forestali  
*protocollo@conafpec.it*

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri  
Laureati  
*cng@geopec.it*

Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti  
Agrari Laureati  
*segreteria@pec.peritiagrari.it*

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e Periti  
Industriali Laureati  
*cnpi@pec.cnpi.it*

Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli  
Agrotecnici Laureati  
*agrotecnici@pecagrotecnici.it*

***OGGETTO: Controllo delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione (Docfa)  
registrate in banca dati a seguito di trattazione automatizzata.  
Comunicazione degli esiti al professionista redattore dell'atto di  
aggiornamento.***

L'originale del documento è archiviato presso l'ente emittente

Come noto, a partire dal mese di luglio 2022, talune tipologie di atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati redatti con l'applicativo *Docfa* (dichiarazioni di accatastamento e di variazione delle unità immobiliari) sono oggetto di registrazione in banca dati a seguito di trattazione completamente automatizzata.

Con riferimento a tali atti di aggiornamento, si informano codesti Consigli e Collegi Nazionali che sono in fase di rilascio alcune modifiche agli applicativi in uso agli Uffici Provinciali – Territorio, che consentiranno, nella successiva fase di controllo su base campionaria (effettuata ordinariamente entro dodici mesi dalla registrazione) di effettuare anche il controllo generale di coerenza e correttezza dei dati censuari e planimetrici dichiarati.

Al fine di favorire livelli sempre maggiori di *compliance* nella redazione degli atti di aggiornamento *Docfa*, laddove in esito ai suddetti controlli generali dovessero emergere imprecisioni, incoerenze o errori nella dichiarazione resa in catasto, gli stessi saranno comunicati al professionista redattore dell'atto, indipendentemente dalla circostanza che da essi possa scaturire la necessità di una variazione delle scritture catastali.

La suddetta comunicazione è resa disponibile direttamente sul portale *Sister*, attraverso apposito avviso che rimanda al fascicolo relativo all'atto di aggiornamento presentato dal professionista ed oggetto di controllo.

Le incoerenze e gli errori che richiedono un aggiornamento delle scritture catastali saranno oggetto – conformemente all'attuale prassi – di separate comunicazioni, secondo le disposizioni normative vigenti, anche agli intestatari delle unità immobiliari dichiarate, per ogni conseguente necessario adempimento.

*Cordialmente,*

IL DIRETTORE CENTRALE  
Claudio Fabrizi  
*firmato digitalmente*