

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

Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF CIRCOLARE N. 11/E

Antonino NERI

TEAM UP-T 2 - AREA SERVIZI CATASTALI E CARTOGRAFICI

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

Bergamo, 14 luglio 2023



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



Finalità



Indirizzi operativi

shutterstock.com - 274648970



Casistiche



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** a livello nazionale
- Regole chiare che si prestino all'**automazione** dei **controlli** e dei **flussi**



garantire

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

Esempi EdM 





shutterstock.com - 274648970

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



shutterstock.com - 274648970

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



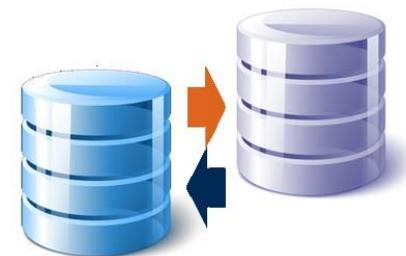
*la porzione derivata **transita prima in destinazione Relitto di Ente Urbano – cod. 450, in via transitoria, in attesa della presentazione di un modello 26/Docte** mediante il quale venga dichiarata la **destinazione definitiva***



shutterstock.com - 274648970

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 e 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





shutterstock.com - 274648970

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



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

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

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

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

(Se nell'atto di aggiornamento sono presenti ulteriori operazioni per le quali è previsto l'utilizzo del Tipo Mappale, la categoria da utilizzare è il Tipo di Frazionamento e Mappale ("FM").*



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

Casistiche

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

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

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

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

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

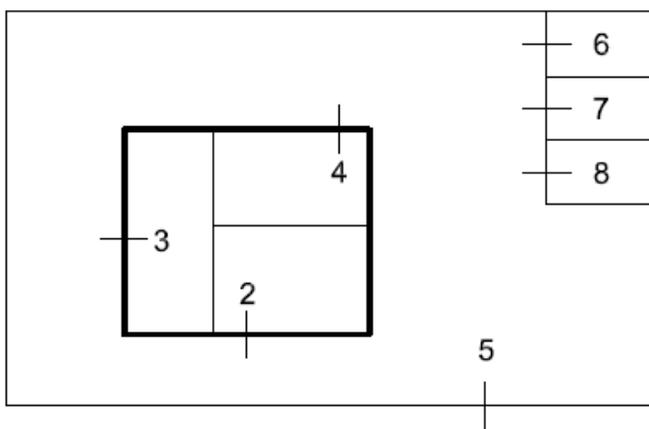
CASO F: Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte **PREGEO**

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



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"**.

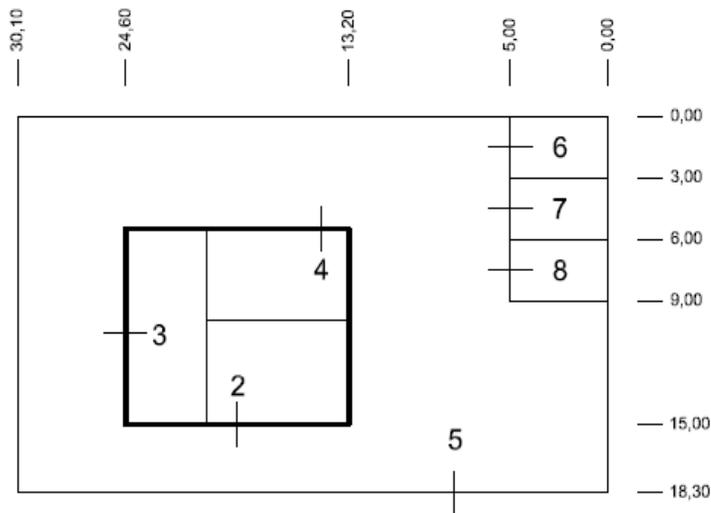


Suddivisione interna del lotto urbano attraverso l'elaborato planimetrico (posti auto)*

* *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.*

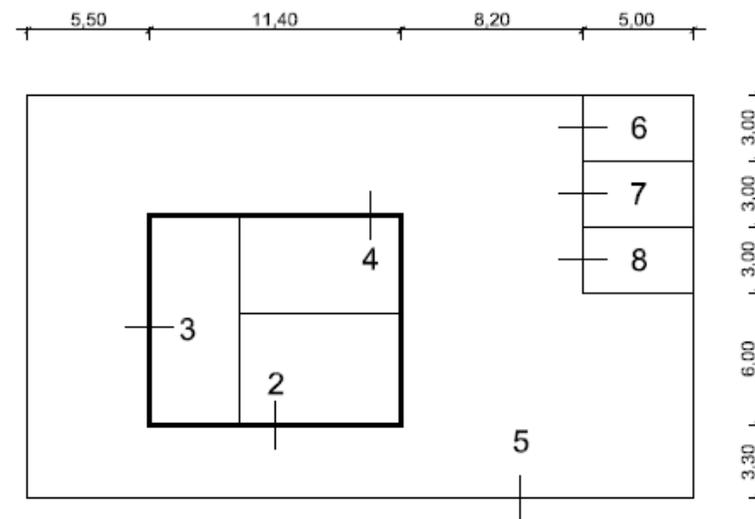


CASO A: Frazionamento di corti urbane che mantengono un collegamento con il lotto originario **DOCFA**



Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature incrementali

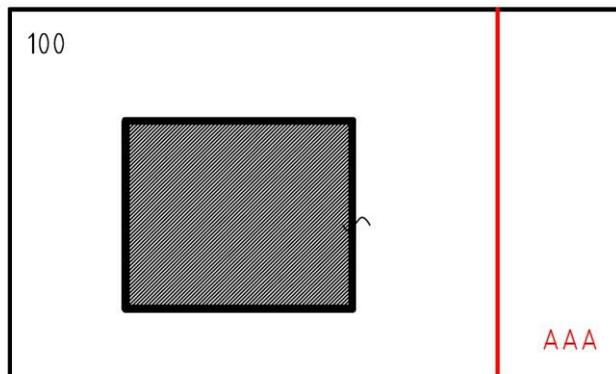
Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature assolute



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



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

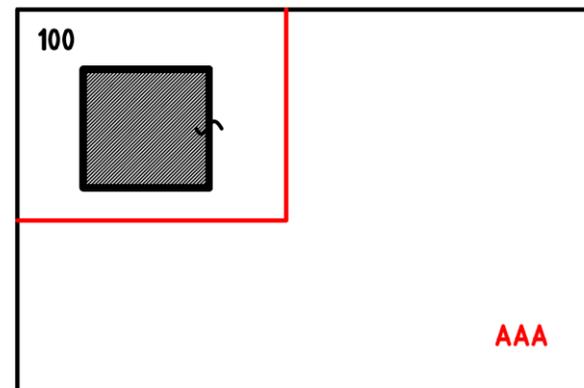


Frazionamento per passaggio di
porzione a strade

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**

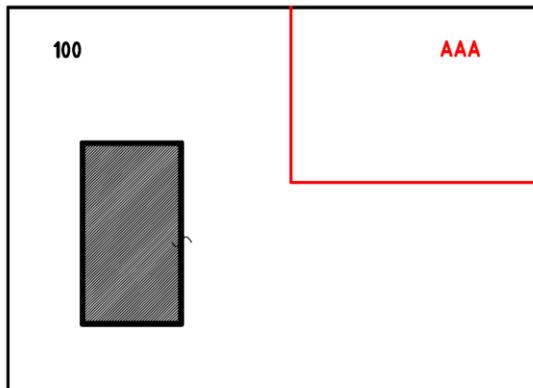
Frazionamento per ridefinizione del
lotto urbano



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



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

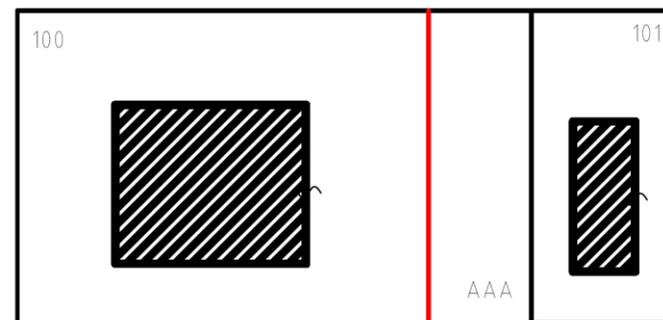
Caso particolare: rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali

Introduzione di un limite dimensionale

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

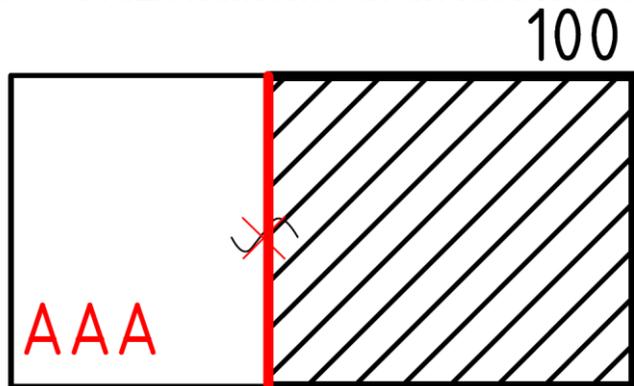
Frazionamento per trasferimento a lotto limitrofo

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





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

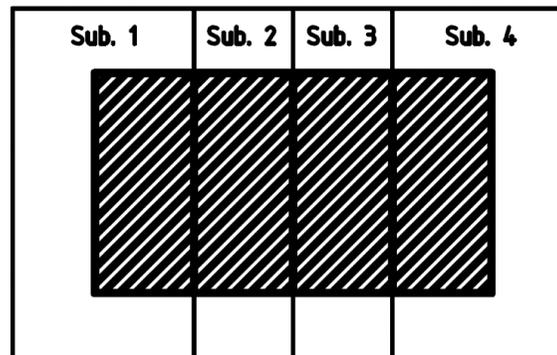


Frazionamento di corte da fabbricato

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

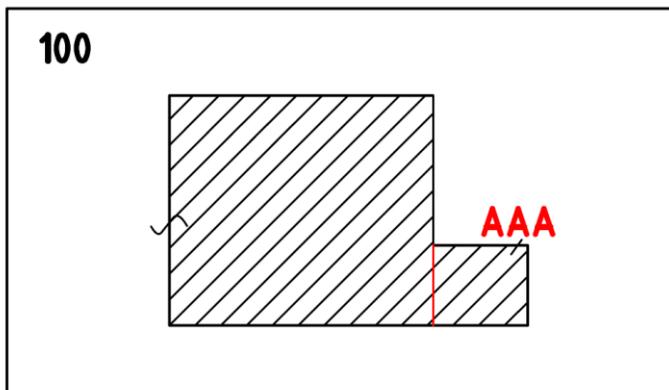
Suddivisione interna del lotto urbano attraverso
l'elaborato planimetrico (villette a schiera)

Elaborato Planimetrico - Particella 100



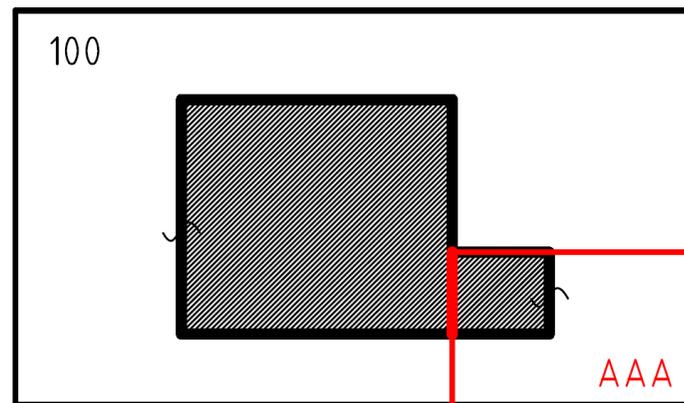


CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra **caso particolare PREGEO**



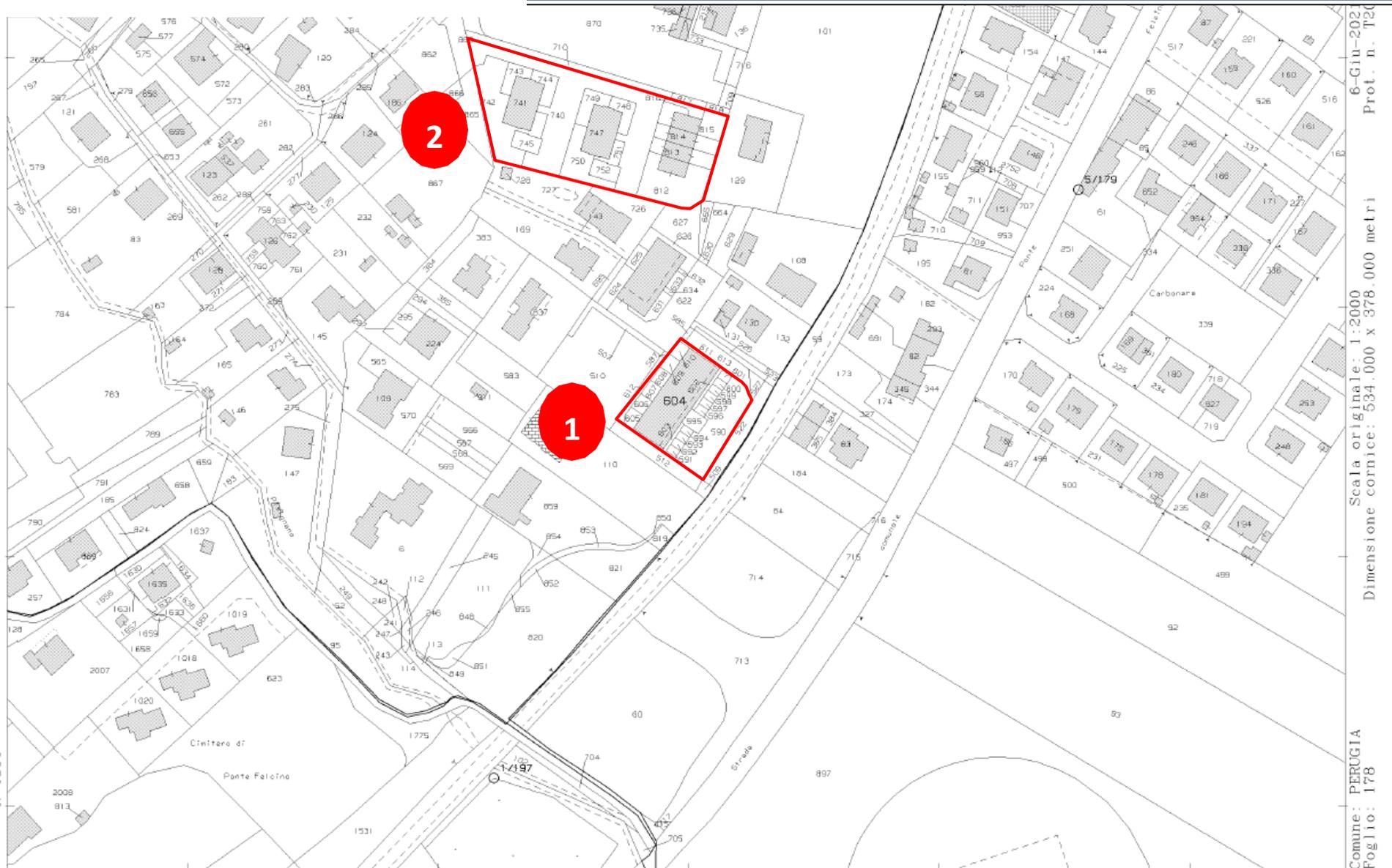
Frazionamento di fabbricato

Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte



FINE





N=4300

E=-35900

1 Particella: 604

Comune: PERUGIA
Foglio: 178

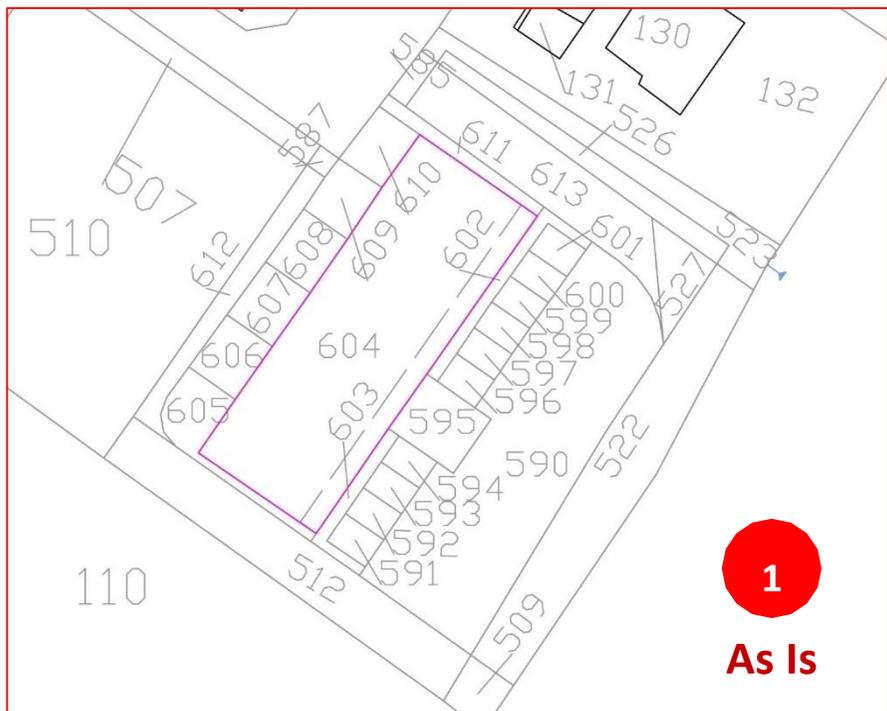
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

6-Giu-202
Prot. n. 120

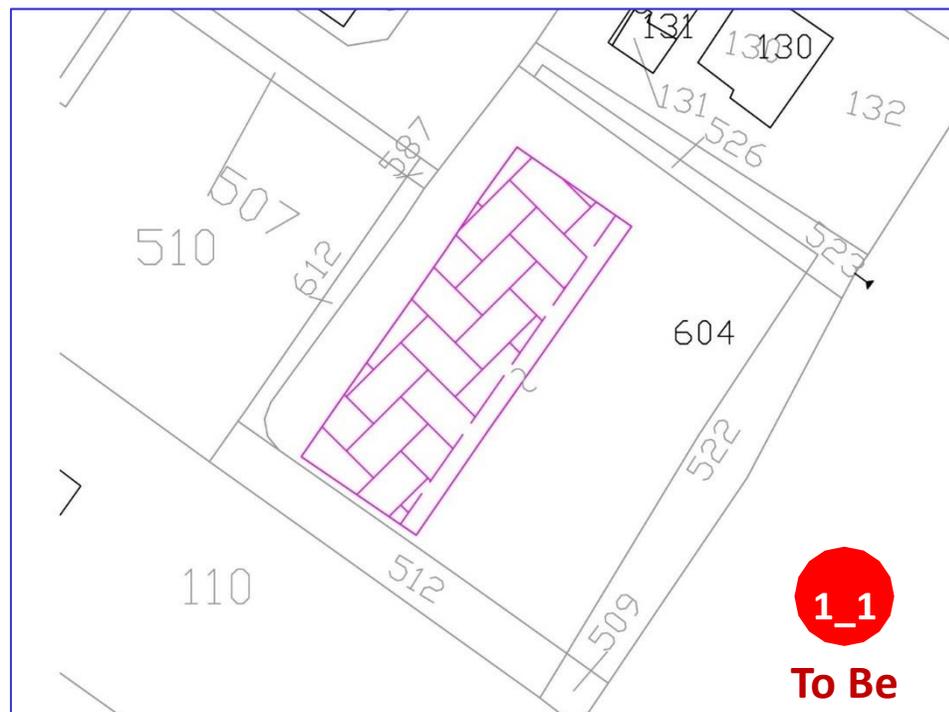


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Esempio 1



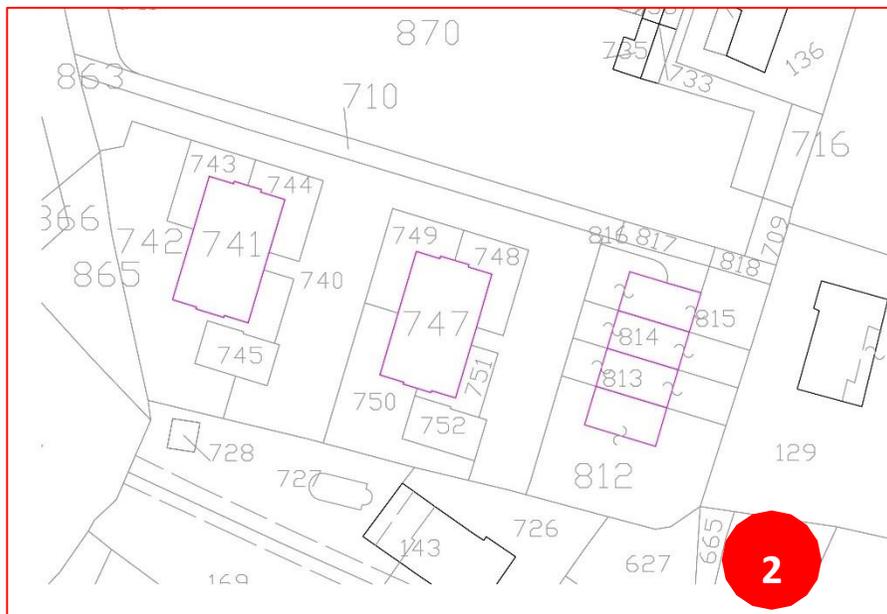
**EdM conseguente
alle indicazioni di prassi**





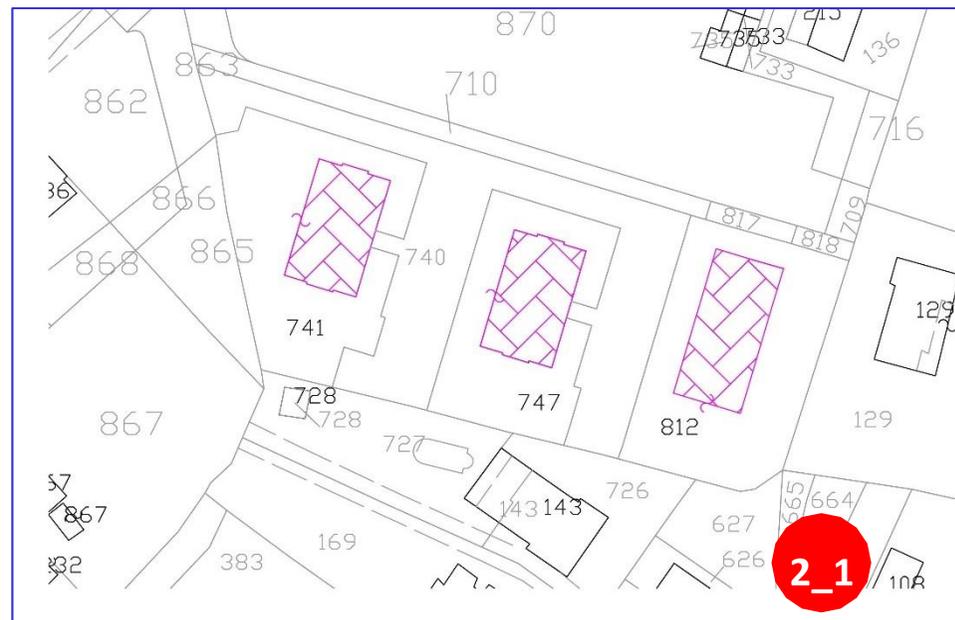
Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Esempio 2



As Is

EdM conseguente
alle indicazioni di prassi



To Be

Torna alla presentazione

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

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

Grazie per la cortese attenzione

Antonino NERI

TEAM UP-T 2 - AREA SERVIZI CATASTALI E CARTOGRAFICI

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

Bergamo, 14 luglio 2023

