agenzia del Territorio

CIRCOLARE N. 1/2009

PROT. n° 25818

ENTE EMITTENTE: Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare.

OGGETTO: Sperimentazione nuove procedure di prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

DATA DECORRENZA: 11 maggio 2009

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE: Circolari n. 2/1984 e n. 9/2001.

Roma, 8 maggio 2009

Franco Maggio

N. pagine complessive: 8 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. Premessa

Nell'ottica dei processi di semplificazione ed integrazione degli adempimenti per l'iscrizione in catasto delle nuove costruzioni, sono state realizzate delle procedure informatiche aventi le finalità di seguito illustrate.

Le procedure sono volte a gestire e garantire il collegamento e la continuità storica delle informazioni censuarie del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano nel cambiamento di stato di una particella terreni a seguito di edificazione, con riferimento sia ai soggetti titolari di diritti reali sugli immobili interessati all'edificazione, sia all'attribuzione dei nuovi identificativi delle unità immobiliari, che devono essere necessariamente collegati alla particella terreni passata ad ente urbano.

Ciò in quanto l'assenza di procedure specifiche non ha potuto garantire, in passato, ancorché limitatamente ad alcune casistiche, tale continuità storica nel processo di edificazione. Di fatto, il controllo sulle intestazioni è completamente "manuale" e rimane totalmente a carico del personale degli Uffici provinciali del territorio, proprio per la mancanza di automatismi che nelle due distinte fasi di presentazione del tipo mappale e dell'accatastamento garantiscano la continuità delle intestazioni.

Tali nuove procedure costituiscono anche il presupposto essenziale per un'ulteriore possibile futura semplificazione volta alla unificazione del documento di aggiornamento catastale, ai fini dell'edificazione o ampliamento di nuove costruzioni,

attualmente composto da due procedimenti autonomi, costituiti dal documento di aggiornamento cartografico e delle informazioni censuarie del Catasto Terreni (prodotto con la procedura PREGEO) e quello del Catasto Edilizio Urbano (prodotto con la procedura DOCFA).

In relazione alla complessità delle procedure informatiche in esame ed allo scopo di individuare un modello organizzativo efficiente, prima della estensione delle stesse all'intero territorio nazionale, si ritiene utile sviluppare una sperimentazione su un ristretto ambito territoriale.

2. Presupposti operativi

Per riuscire ad attribuire all'ente urbano, in automatico, al momento della presentazione del tipo mappale, l'identificativo di Catasto Edilizio Urbano, è necessario che l'ufficio abbia effettuato l'attività di correlazione 1:1 tra fogli del Catasto Terreni e fogli (censuari) del Catasto Edilizio Urbano. Se la correlazione non è stata effettuata, il trattamento del tipo mappale, che prevede la costituzione di un nuovo ente urbano, non sarà effettuabile fino a quando l'ambiguità non verrà risolta d'ufficio; per cui il collegamento tra particella terreni e fabbricato urbano sarà attivato dalla procedura solo per i comuni nei quali detta correlazione 1:1 tra fogli di mappa è stata effettuata. In caso contrario, la procedura di aggiornamento non potrà che essere garantita se non con le regole attualmente utilizzate.

Per la gestione ed il collegamento delle titolarità tra Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano è vincolante l'utilizzo della procedura PREGEO nella versione 10, che prevede la gestione degli eventuali disallineamenti tra la ditta che presenta il tipo mappale e quella iscritta negli atti del Catasto Terreni.

La presentazione dei tipi mappali attraverso PREGEO 10, attualmente facoltativa in 17 Uffici provinciali sperimentatori, sarà presto estesa, temporaneamente in modalità facoltativa e successivamente obbligatoria, su tutto il territorio nazionale.

Con l'introduzione di PREGEO 10, le informazioni relative alla ditta dichiarata sono fornite dal professionista e concernono la dichiarazione di perfetto allineamento tra intestati al Catasto Terreni e ditta da iscrivere al Catasto Edilizio Urbano, ovvero i tre seguenti motivi di disallineamento:

- incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità;
- mancata o errata registrazione della voltura;
- stato di fatto non legittimato per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Franco Maggio

3. L'aggiornamento delle banche dati catastali per effetto delle nuove procedure

Gli effetti della presentazione del tipo mappale sulla banca dati catastale sono i seguenti:

- la particella terreni su cui è stato edificato l'immobile è individuata con un nuovo numero e trasferita alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui";
- la particella edificata viene iscritta al Catasto Edilizio Urbano con il medesimo identificativo attribuito nella mappa ed intestato alla medesima ditta presente negli atti censuari del Catasto Terreni ed individuata come nuova tipologia immobiliare transitoria denominata F6 "fabbricato in attesa di dichiarazione";
- al momento della dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano, fatto salvo il perfezionamento della ditta costituita in automatico nei casi in cui risultasse necessario, l'identificativo attribuito all'immobile qualificato in categoria F6 è soppresso e sono costituite le diverse unità immobiliari comprese nel fabbricato, ciascuna contraddistinta con il proprio subalterno e le tradizionali informazioni costituite dai dati tecnico-amministrativi; nel caso di dichiarazione concernente una sola unità immobiliare, alla stessa è confermato l'identificativo, privo di subalterno, attribuito all'immobile F6.

Tra le diverse tipologie di documento previste dalla procedura PREGEO versione 10, danno luogo alla costituzione dell'immobile di categoria F6 solo le seguenti, qualora non si tratti di tipo mappale finalizzato a recuperare nella mappa la geometria di fabbricati già censiti al Catasto Edilizio Urbano:

- TM - Conformità di mappa con conferma di numero di particella
- TM - Conformità di mappa con variazione del numero di particella
- TM - Nuova costruzione sull'intera particella
- TM - Nuova costruzione di superficie inferiore a 20 m^2
- TM - Nuova costruzione ricadente in una particella a superficie reale, definita da precedente Tipo di Frazionamento redatto ai sensi della Circolare 2/1988
- TM - Inserimento nuovo fabbricato (con graffa o numero) e superficie maggiore di 20 m^2
- TM - Inserimento nuovo fabbricato e scorporo di corte (TM con stralcio di corte)
- TF - Tipo Frazionamento + Tipo Mappale.

Franco Maggio

Nei casi in cui più particelle, relative a titolarità diverse, passano ad ente urbano, le stesse non possono essere fuse, ma ciascuna mantiene la propria identità. La procedura consente la costituzione di più lotti (F6), nati anche dalla fusione di più particelle interessate da medesime titolarità, ciascuno da associare alla relativa ditta iscritta al Catasto Terreni.

Per le particelle in conto a ditte ordinarie, che si fondono con almeno una già censita al Catasto Terreni come ente urbano, non essendo possibile ricavare in automatico un'intestazione certa, l'unità F6 non è costituita.

Nel caso di impossibilità di individuare l'identificativo del Catasto Edilizio Urbano, l'unità F6 non sarà costituita a seguito dell'approvazione in automatico del tipo mappale.

All'approvazione del tipo mappale, viene fornito l'identificativo del Catasto Edilizio Urbano attribuito al fabbricato di categoria F6. A seguito del perfezionamento delle procedure, l'attestato di approvazione del tipo mappale sarà integrato anche con i dati relativi alla ditta intestata creata al Catasto Edilizio Urbano, per ciascun lotto individuato.

Nelle more dell'adeguamento delle procedure per l'integrazione dei contenuti dell'attestato di approvazione del tipo mappale, la ditta costituita, che risulta interrogabile a sistema, fa in ogni caso riferimento a quella presente al Catasto Terreni, ma in relazione alla dichiarazione resa dal professionista con il documento PREGEO, l'intestazione sarà così ulteriormente completata:

a) ditta allineata: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni e nel campo annotazione non è riportata alcuna dizione;

b) ditta disallineata per incompletezza di dati anagrafici e/o delle titolarità: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni e nel campo annotazione è riportata la dizione "Ditta dichiarata disallineata per incompletezza di dati anagrafici e/o delle titolarità";

c) ditta disallineata per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni con annotazione "Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per mancata o errata registrazione della voltura";

Franco Maggio

d) ditta disallineata per stato di fatto non legittimato: l'unità immobiliare F6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni con annotazione "Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato".

Nel periodo che intercorre tra l'approvazione del tipo mappale e la presentazione del nuovo accatastamento, l'unità F6 può essere interrogata e visurata/certificata.

L'unità immobiliare di categoria F6, nel periodo che intercorre tra la registrazione del tipo mappale e la presentazione dell'accatastamento, può essere volturata. Al riguardo, appare comunque opportuno far precedere all'atto di trasferimento e conseguente esecuzione della voltura il completamento dell'accertamento al Catasto Edilizio Urbano, per avere un oggettivo riscontro, anche dalle informazioni catastali, sulla natura del bene trasferito (immobile ultimato, in corso di costruzione/definizione, collabente, ecc.).

Nella fattispecie a), la modifica dell'intestazione è possibile solo in caso di voltura conseguente ad un trasferimento successivo all'approvazione del tipo mappale.

Nella fattispecie b), la modifica dell'intestazione, qualora non richiesta ed operata dall'Ufficio preventivamente alla presentazione del tipo mappale, può avvenire in sede di presentazione della dichiarazione con la procedura Docfa.

Nella fattispecie c), l'Ufficio deve recuperare, autonomamente o su segnalazione di parte, l'atto mancante e riportare la ditta alla fattispecie a) prima della presentazione della dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano. Evidentemente, se la voltura non è mai stata presentata in catasto, la presentazione della relativa domanda di voltura al Catasto Edilizio Urbano deve essere richiesta al soggetto obbligato, fatta salva l'applicazione della sanzione ove dovuta, ovvero eseguita d'ufficio con addebito di tributi, sanzioni, interessi e spese. L'Ufficio, verificata la continuità storica, eseguirà la voltura apponendo una specifica annotazione del tipo: "L'atto concerne il trasferimento dell'immobile così come precedentemente individuato al Catasto Terreni".

E' appena il caso di evidenziare come le fattispecie di cui alle lettere b) e c), nel comune interesse dei soggetti dichiaranti e dell'Ufficio, debbano essere ricondotte alla fattispecie a) avendo cura di provvedere al completamento dell'intestazione, ovvero all'esecuzione della voltura preventivamente alla presentazione del tipo mappale, quando il bene è ancora iscritto al Catasto Terreni. Ciò semplifica l'attività del professionista nella compilazione del DOCFA e riconduce l'aggiornamento

Franco Maggio

catastale nel suo ambito più naturale, garantendo la continuità storica dell'intestazione negli atti del Catasto Terreni, fino al momento immediatamente precedente l'edificazione.

Pertanto, gli Uffici provinciali, a richiesta dei professionisti incaricati dai soggetti interessati, sono invitati a porre in essere tutti i possibili accorgimenti atti a garantire in tempi ristrettissimi, qualora non possibile in *front office*, il preliminare aggiornamento delle intestazioni delle particelle del Catasto Terreni, per le quali deve essere presentato un tipo mappale.

Nella fattispecie d), la ditta da iscrivere al Catasto Edilizio Urbano è indicata dalla parte, mediante la procedura DOCFA e l'Ufficio, dopo i rituali controlli, appone la riserva prevista. A migliore chiarimento della prassi vigente e per garantire la continuità storica delle intestazioni, dovrà essere costituita una ditta composta dai soggetti proprietari dell'area, associando agli stessi il codice titolo "01T - Proprietà per l'area", e da quelli che vantano diritti sulla costruzione, attribuendo loro il codice titolo "01S – Proprietà Superficiaria". In carenza di uno specifico atto legittimante, sarà apposta nel campo apposito la dicitura "RIS. 1: inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi", richiamata al paragrafo 15 del decreto del Ministro delle Finanze del 5 novembre 1969. Al riguardo, deve considerarsi superata ogni precedente disposizione in contrasto con quanto sopra rappresentato.

4. Accettazione e registrazione dei documenti DOCFA

I documenti DOCFA di accatastamento, inerenti a tipi mappali presentati successivamente alla data di attivazione della sperimentazione di cui al paragrafo 4 e per i quali risulta costituita l'unità immobiliare di categoria F6, devono essere compilati secondo le regole già in parte anticipate nel paragrafo precedente e cioè senza compilare i quadri relativi ai soggetti, in caso di ditta allineata. Se non è presente l'unità immobiliare di categoria F6, si procede con le regole attuali.

Tali nuove regole concernono:

- per la fattispecie a), la non indicazione delle informazioni relative ai soggetti, ma solo la conferma della ditta presente in atti, attraverso l'indicazione dell'identificativo dell'unità di categoria F6[1]; la procedura di aggiornamento controlla, attraverso l'identificativo dichiarato, l'esistenza dell'unità di categoria F6 e la correttezza del protocollo e data del tipo mappale corrispondente; in caso di esito positivo dei controlli, provvede alla

[1] Dal punto di vista operativo, il professionista, nel documento DOCFA, barrerà l'opzione "Già in atti al C.E.U." e farà riferimento all'identificativo dell'unità immobiliare F6 costituita.

Franco Maggio

costituzione delle unità immobiliari presenti nell'accatastamento, iscrivendole in carico alla stessa ditta titolare dell'unità F6;

- per la fattispecie b), il documento DOCFA può contenere la nuova ditta e l'Ufficio, dopo aver proceduto ai controlli di propria competenza, effettua direttamente la registrazione ovvero sospende il trattamento della pratica, qualora la ditta dichiarata non sia coerente con le direttive di prassi;
- per la fattispecie c), al momento della presentazione del documento DOCFA di accatastamento, nel caso di domanda di voltura presente agli atti ma non registrata, non devono essere indicati i nuovi intestati, qualora sia avvenuto il recupero effettuato autonomamente dall'Ufficio o richiesto dal professionista con una voltura di preallineamento. Nel caso di domanda di voltura non presentata, l'Ufficio richiede preliminarmente la presentazione della stessa, sostituendosi, qualora ne ricorrano le circostanze, alla parte inadempiente. Nel frattempo, il documento di aggiornamento tecnico è sospeso. Detta prassi appare necessaria per far constatare negli atti la ricostruzione storica dei passaggi dell'immobile. Successivamente, risultando la ditta allineata, si procede come per la fattispecie a);
- per la fattispecie d), il documento DOCFA deve contenere le informazioni relative ai soggetti; la procedura di aggiornamento controlla l'esistenza dell'unità di categoria F6, attraverso il confronto con gli identificativi delle unità immobiliari in costituzione presenti nel documento, controlla la correttezza del protocollo e della data del tipo mappale corrispondente; in caso di esito positivo dei controlli, provvede alla costituzione delle unità immobiliari presenti nell'accatastamento, iscrivendole in carico ai soggetti dichiarati nel documento DOCFA; l'Ufficio provvede autonomamente ad iscrivere la ditta in atti con riserva di tipo 1 "Atti di passaggio intermedi non esistenti", provvedendo poi alle notifiche di rito.

5. Avvio della sperimentazione

A seguito di specifica concertazione con i Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi professionali dei tecnici abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali, sono stati individuati gli Uffici provinciali di Siena, Como, Rieti, Isernia e Rimini presso i quali, a partire dall'11 maggio 2009, i tipi mappali presentati con la procedura PREGEO 10 seguiranno l'iter procedurale descritto con la presente circolare.

Franco Maggio

6. Conclusioni

Nell'ambito degli interventi mirati alla semplificazione dei processi di aggiornamento delle banche dati catastali, sono state studiate e realizzate specifiche procedure concernenti il procedimento di dichiarazione in catasto delle nuove costruzioni.

In accordo con i Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi professionali dei tecnici abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento di che trattasi, si è ritenuto opportuno procedere ad una preliminare verifica sperimentale delle nuove procedure, finalizzata all'individuazione di eventuali interventi migliorativi delle stesse, nonché del più ottimale modello organizzativo adottabile, prima della estensione sull'intero territorio nazionale.

Gli Uffici provinciali sono invitati ad assicurare la massima divulgazione della presente circolare, oltre che verso i locali Ordini e Collegi professionali tecnici ed i Consigli notarili, nonché a prestare la massima assistenza al mondo professionale, con particolare riferimento alla fase di sperimentazione.

Le Direzioni Regionali, oltre ad accertare la corretta ricezione della presente, anche da parte degli Uffici dipendenti, dovranno assicurare l'esatto adempimento.

(Fine)

Franco Maggio