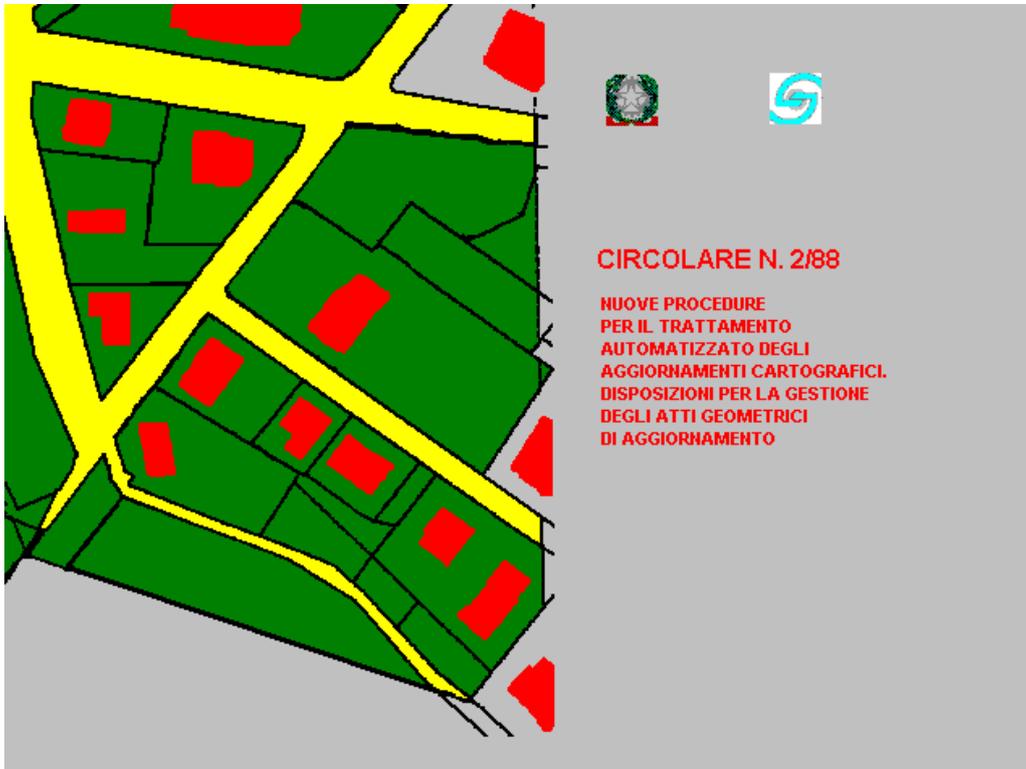


Salvatore Sandro Viscomi



GLOSSARIO

per la redazione degli atti geometrici
di aggiornamento del
CATASTO TERRENI

GLOSSARIO
per la redazione degli atti geometrici
di aggiornamento del
CATASTO TERRENI

PRIMA EDIZIONE

Gennaio 2007

Prefazione

La continua evoluzione dei metodi di aggiornamento del Catasto Terreni e l'introduzione delle innovazioni indotte dal processo di informatizzazione hanno sempre interessato, a volte profondamente, l'attività dei tecnici professionisti ai quali è demandato il compito di aggiornare le banche dati catastali attraverso il flusso degli atti geometrici.

In circa un secolo di conservazione del Catasto, ed in modo consistente nell'ultimo ventennio, si è assistito al proliferare di norme alle quali fare riferimento per la redazione degli atti di aggiornamento. Se a questo si aggiunge la disomogeneità di comportamento dei vari Uffici provinciali si può comprendere le difficoltà che si incontrano nella stesura di atti idonei alla registrazione nelle banche dati.

Scopo di questo testo, certo non esaustivo, è quello di fornire ai tecnici, professionisti redattori degli atti, un supporto in forma schematica e di facile consultazione che consenta di trovare risposte alle problematiche che si presentano in fase di stesura degli atti di aggiornamento.

Il testo è presentato sotto forma di glossario delle voci ricorrenti nelle attività di aggiornamento del Catasto Terreni corredate degli estratti della normativa di riferimento. Le norme sono riportate in ordine cronologico e, al fine di seguire con continuità l'evoluzione delle procedure, sono riportate anche le disposizioni che seppur superate da norme più recenti hanno contribuito allo sviluppo delle attuali procedure.

L'Autore

SOMMARIO

Accesso alla proprietà privata.....	9
Altimetria.....	10
Annullamento dell'atto di aggiornamento.....	12
Area di pertinenza.....	14
Artifici.....	15
Atto di aggiornamento a rettifica.....	19
Atto di aggiornamento in deroga.....	20
Atto di aggiornamento misto.....	23
Codice identificativo Pregeo.....	24
Codici di annotazione.....	25
Controllo formale.....	29
Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria.....	30
Demolizione di fabbricato.....	31
Deposito in Comune.....	32
Discordanza di forma e/o superficie.....	33
Elaborati tecnici.....	35
Estratto di mappa.....	37
File Pregeo.....	39
Frazionamento area demaniale (legge 212/03).....	41
Frazionamento area urbana.....	40
Frazionamento sedime fabbricato.....	42
Fusione di particelle.....	43
Identificativo delle particelle trattate.....	45
Inserimento in mappa.....	46
Intestazione catastale.....	48
Lettera di incarico.....	49
Libretto delle misure.....	51
Modello censuario.....	53
Monografie Punti Fiduciali.....	60
Oggetto del rilievo.....	61
Poligonali.....	63
Proposta di aggiornamento cartografico.....	65
Punti ausiliari.....	66
Relazione tecnica.....	67
Riferimento altimetrico Punti Fiduciali.....	68
Scarti.....	69
Schema del rilievo.....	70
Sospensibilità degli atti.....	72
Sottoscrizione dell'atto.....	73
Stralcio area.....	75
Superfici.....	76
Tolleranze.....	78

Accesso alla proprietà privata

Per consentire lo svolgimento delle attività di aggiornamento del Catasto Terreni è previsto dalle norme il diritto all'accesso alla proprietà privata. Tale diritto è assicurato ai funzionari dell'Agenzia del territorio e, limitatamente all'accesso ai punti fiduciali, ai tecnici liberi professionisti muniti di tessere di riconoscimento.

Riferimenti normativi

Decreto Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998, n.28 art. 10

- 1. Per le operazioni di formazione e di conservazione del catasto dei fabbricati, i funzionari degli uffici del territorio, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso di almeno sette giorni.*
- 2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche ai tecnici professionisti abilitati alla redazione di atti di aggiornamento cartografico, limitatamente all'accesso, ove necessario, a punti fiduciali. Gli ordini professionali rilasciano, a tal fine, speciali tessere di riconoscimento.*

Altimetria

Con l'approvazione della procedura Pregeo 8 è stato previsto l'obbligo di introdurre l'informazione altimetrica nel rilievo catastale di aggiornamento. In sostanza viene richiesto di determinare i dislivelli tra tutti i punti fiduciali interessati ed almeno un vertice significativo dell'oggetto del rilievo.

La procedura Pregeo è stata implementata per consentire l'immissione e l'elaborazione dei dati altimetrici ed è stata, inoltre, prevista l'identificazione dei riferimenti altimetrici dei punti fiduciali attraverso un nuovo modello di monografia che è possibile generare all'interno della stessa procedura.



Figura 1 - Maschera di acquisizione dei dati di celerimensura

Riferimenti normativi

Circolare n. 10/2003

I principali elementi innovativi introdotti dalla nuova Procedura, per gli aspetti di rilevamento topografico, riguardano:

- *l'obbligo di acquisire i dati altimetrici per alcuni punti del rilievo secondo le modalità indicate nella "Disposizione Operativa sull'utilizzazione della Procedura Pregeo 8 ..."*

Disposizione Operativa Procedura Pregeo 8, punto 3.2.

Sotto l'aspetto della predisposizione della documentazione tecnica inerente l'altimetria, i punti del rilievo che devono essere oggetto di misure altimetriche sono:

- *i punti fiduciali;*
- *almeno un punto dell'oggetto del rilievo oltre i punti fiduciali.*

Disposizione Operativa Procedura Pregeo 8, punto 3.2.2.

Il punto del rilievo, collegato altimetricamente ai punti fiduciali, dovrà generalmente appartenere ad un manufatto caratterizzato da stabilità e permanenza nel tempo. Il particolare del manufatto prescelto come riferimento altimetrico deve risultare identificabile con certezza.

Per tale punto non è richiesto lo schizzo monografico ma si dovrà descrivere il riferimento altimetrico nel libretto delle misure...

Disposizione Operativa Procedura Pregeo 8, punto 3.2.

Negli atti di aggiornamento, i dati altimetrici non sono richiesti nei seguenti casi:

- *Rilievo per allineamenti e squadri (vedi Circolare n. 2/1988);*
- *Rilievo di tipo mappale successivo a tipo di frazionamento redatto ai sensi della Circolare n. 2/1988;*
- *Rilievo di costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria (vedi art. 6 e 7 del D.M. 2.01.1998, n. 28).*

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005

Al fine di fugare ogni ragionevole dubbio sulla materia si chiarisce che un atto di aggiornamento può essere sospeso solo per:

- *Assenza totale o parziale di misure, comprese le misure relative all'altezza strumentale ed all'altezza del segnale, per la definizione dei dislivelli dei soli punti su cui è obbligatoria la componente altimetrica;*
- *Assenza della descrizione del riferimento altimetrico sulla monografia e nel libretto delle misure.*

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 34902 del 15.05.2006

In merito alla scelta del punto del rilievo che deve essere collegato altimetricamente ai punti fiduciali, si è posto il problema di individuare tale punto nel caso di un tipo di aggiornamento dove la linea dividente è materializzata con dei picchetti provvisori. In tal caso nessun punto dell'oggetto del rilievo ha le caratteristiche di stabilità e permanenza nel tempo, conseguentemente, si può omettere la determinazione altimetrica del punto del rilievo.

Annullamento dell'atto di aggiornamento

L'annullamento dell'atto di aggiornamento può avvenire su richiesta della parte o d'Ufficio.

Nel caso di richiesta della parte, se l'atto non è stato ancora introdotto in banca dati, è prevista la presentazione di un'istanza di annullamento alla quale viene allegato il secondo originale dell'atto. Nel caso, invece, di atto già registrato in banca dati non è previsto l'annullamento bensì la presentazione di un nuovo atto con il quale si può proporre la soppressione di geometria inutile. All'attualità gli atti vengono registrati in banca dati per lo più nella data della presentazione e l'approvazione differita avviene comunque entro pochi giorni dalla presentazione per cui non dovrebbe essere più possibile l'annullamento su istanza.

Per quanto riguarda l'annullamento d'Ufficio, con la circolare n. 2/1992 è stata prevista la limitazione al numero di sospensioni per gli atti di aggiornamento. La norma è stata per lo più disattesa anche per le oggettive difficoltà da parte dei tecnici catastali di valutare tutti i motivi di sospensione in sede di valutazione dell'atto. Tanto più con l'introduzione della procedura Wegis che non consente l'esame contestuale dell'atto nel suo complesso ed eventuali anomalie presenti nella componente cartografica possono essere rilevate solo successivamente alla validazione dell'atto in Pregeo.

Riferimenti normativi

Circolare n. 5 del 30.10.1989

Per quanto concerne l'annullamento dei tipi di frazionamento si dispone quanto segue:

- *qualora l'Ufficio non abbia ancora introdotto, nella base informativa amministrativa-censuaria, il tipo di cui trattasi si potrà procedere all'immediato annullamento dell'elaborato, attraverso richiesta ufficiale e consegna in allegato del secondo originale a suo tempo rilasciato dall'Ufficio. Nell'ipotesi in cui il secondo originale sia andato smarrito la richiesta da inoltrare all'Ufficio dovrà essere munita dell'attestazione dell'avente diritto, nella quale si dichiara che il tipo non è stato mai utilizzato per trasferimenti di diritti a qualsiasi titolo. La documentazione inerente dovrà essere conservata agli atti;*
- *qualora l'Ufficio abbia introdotto, nella base informativa amministrativo-censuaria, delle informazioni inerenti il tipo di cui trattasi non si potrà procedere all'operazione di annullamento, bensì il tecnico dovrà provvedere alla presentazione di un nuovo tipo di aggiornamento conforme alla richiesta della committenza, nel quale la geometria in precedenza rappresentata dovrà essere considerata definitiva. In tale occasione il tecnico potrà comunque suggerire la soppressione di geometria inutile che, se accettata, dovrà essere trattata con relativa tabella di variazione.*

Circolare n. 2/1992

Per limitare il numero di rielaborazioni si dispone che un atto di aggiornamento redatto secondo nuova procedura non debba essere sospeso per più di una volta per uno o più dei motivi definiti in circolare n. 2/88.

All'atto della sospensione dovranno essere resi noti al tecnico redattore tutti i motivi di sospensione riscontrati nel trattamento del tipo, intendendosi come tali quelli evidenziati dalla circolare 2/88. Qualora con la riconsegna dovessero perdurare anomalie già segnalate o nuovi errori causati da carenza di preelaborazione ed

esamina dei risultati, di carattere grave o non facilmente recuperabili, il tipo dovrà essere restituito alla parte con la dicitura: "il tipo di aggiornamento presentato con protocollo xxxxx in data gg.mm.aa, dopo motivata sospensione, riconsegna e ritrattamento, non risulta idoneo all'approvazione catastale per i seguenti motivi: "(segue elenco motivazioni).

Il tipo di aggiornamento dovrà essere contestualmente annullato e scaricato da PC onde evitare l'accumulo di tipi non più trattabili.

Area di pertinenza

L'obbligo per i possessori di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni a seguito di edificazione è stato introdotto con la Legge n. 679/1969. Si è posto allora il problema di stabilire dei limiti all'estensione delle attinenze scoperte degli edifici che, a seguito della denuncia, vengono "scaricate" dal Catasto Terreni.

Le norme non fissano dei limiti tassativi demandando alla valutazione dei singoli casi in funzione delle caratteristiche e della destinazione degli immobili. Come criterio di massima viene in genere stabilito, per destinazioni ordinarie, che la superficie dell'area scoperta non sia superiore a 10 volte l'area coperta. Ovviamente questo limite può essere superato qualora ne ricorrano le condizioni; in tal caso è opportuno specificare in relazione tecnica le motivazioni.

Riferimenti normativi

Legge del 01.10.1969 n. 679

Alla denuncia deve essere allegato un tipo mappale, riportante la rappresentazione grafica della avvenuta variazione, da eseguirsi sopra un estratto autentico della mappa catastale comprendente la particella o le particelle sulle quali insistono, in tutto od in parte, i nuovi fabbricati e le altre stabili costruzioni edificate, con le relative attinenze coperte e scoperte.

Circolare n. 63/1970

Ove il compilatore del tipo mappale abbia indicato nel tipo stesso un'area di corte eccessiva nei confronti della superficie e dell'importanza del fabbricato, l'U.T.E. ne chiede al tecnico la congrua riduzioneNe consegue altresì che non sono accettabili tipi mappali che propongono fusioni costituenti aree cortilizie eccessive come sopra indicato.

Artifici

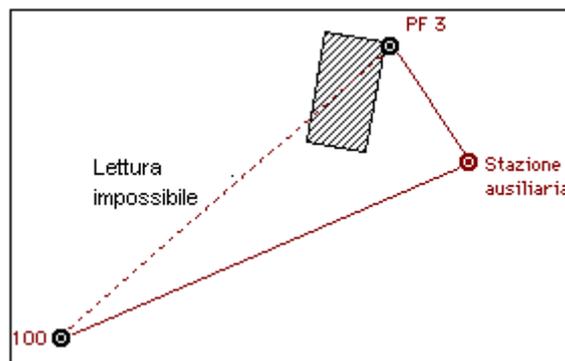
Le norme sul rilievo catastale di aggiornamento prevedono la possibilità di adottare artifici per la determinazione di punti inaccessibili o, comunque, non direttamente osservabili. Tali metodi consentono, inoltre, di integrare il libretto delle misure con osservazioni calcolate e derivate da misure dirette.

Riferimenti normativi

Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento (Decreto direttoriale n. 4A/322 del 19.01.1988)

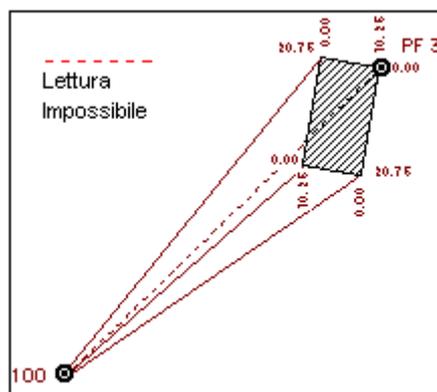
Sono consentiti artifici per il collegamento delle stazioni e per la verifica dei punti fiduciali e dell'oggetto del rilievo così come in appresso esemplificato.

esempio 17



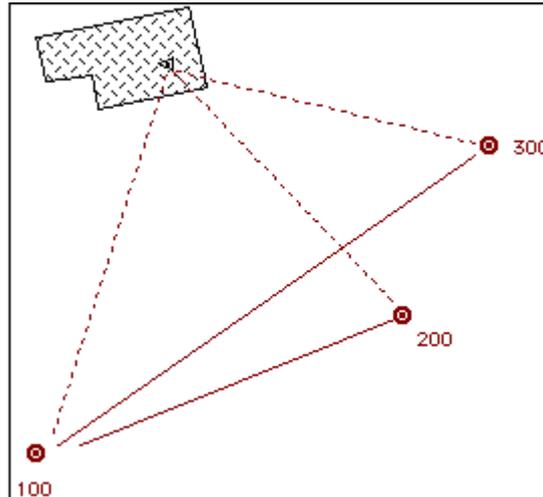
Qualora esistono impedimenti di lettura diretta sui punti da rilevare, è consentito l'uso di stazioni isolate atte a determinare la mutua posizione fra le stesse e punti da rilevare (esempio 17)

esempio 18



Se la morfologia del particolare topografico lo consente, può essere utilizzata la celerimensura a punti visibili dalla stazione, integrando tali osservazioni con poligonazione ortogonale che consente di arrivare al punto fiduciale non direttamente visibile (esempio 18).

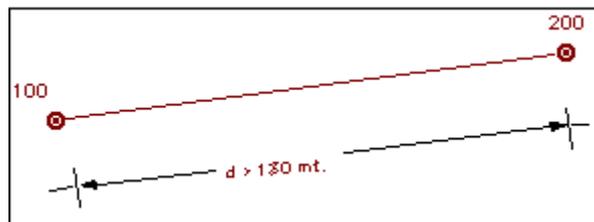
esempio 19



È consentito integrare la lettura azimutale effettivamente eseguita su punti inaccessibili con distanze calcolate in funzione di grandezza direttamente osservate quali vertici trigonometrici o altri punti fiduciali. In tal caso occorre realizzare sul terreno due triangoli aventi in comune la distanza da determinare in modo che si possa pervenire alla sua conoscenza in duplice modo. Per il calcolo verrà utilizzata, in entrambi i casi, la distanza ottenuta dalla congiunzione della stazione originaria con la stazione ausiliaria. E' indispensabile che la forma dei due triangoli sia tale che le basi abbiano una lunghezza non inferiore ai 2/3 della distanza incognita e l'angolo sul punto inaccessibile sia compreso fra 35 e 165 gradi centesimali (esempio 19).

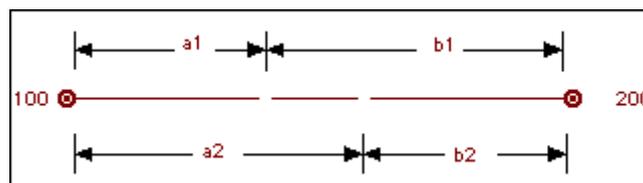
E' consentito integrare la lettura azimutale, direttamente osservata per il collegamento di una stazione di rilievo o punto fiduciale, con la distanza calcolata ed ottenuta per via indiretta quale somma di distanze effettivamente misurate, utilizzando le seguenti procedure alternative (esempio 20 e 21)

esempio 20



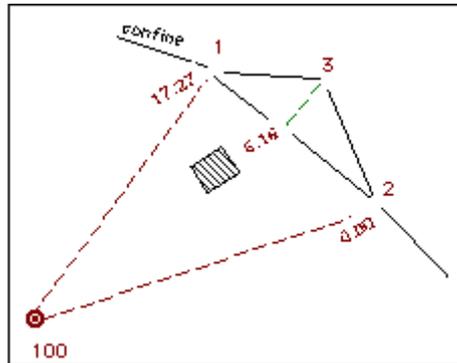
- suddivisione della misura della distanza di un lato di poligonale o di quella diretta al punto fiduciale ed esecuzione di stazioni in linea (caso ricorrente per la limitazione imposta nell'uso della stadia, esempio 20);

esempio 21



- ovvero suddivisione della distanza con un punto fissato sull'allineamento, senza l'ausilio di una ulteriore stazione;
 - misurazione delle distanze fra due stazioni ed il suddetto punto;
- l'operazione deve essere eseguita con elemento di controllo fornito da un secondo punto scelto sull'allineamento (esempio 21).

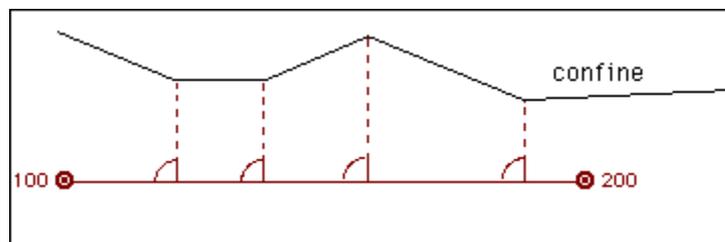
esempio 22



È consentito determinare la posizione di un punto di rilievo completamente invisibile dalla stazione determinando con procedure dirette di rilievo (direzione azimutale e distanza) due o più punti ausiliari e legando a questi ultimi il punto invisibile con distanze direttamente osservate (esempio 22).

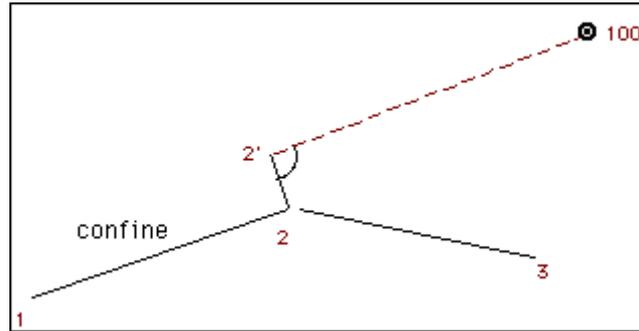
Trattandosi di una determinazione ottenuta per intersezione di distanze occorre individuare triangoli la cui forma risulta prossima a quella ottimale.

esempio 23



È consentito determinare uno o più punti di dettaglio integrando il rilievo celerimetrico con allineamenti e squadra. Gli allineamenti possono essere realizzati indifferentemente tra le stazioni di rilievo e/o tra punti determinati con rilievo polare purché vengano rispettate le relative norme previste per gli allineamenti (esempio 23).

esempio 24



È consentito determinare la posizione di uno o più punti non osservabili dalla stazione di rilievo individuando sul terreno un punto ausiliario posto a distanza non superiore al metro rispetto al punto invisibile e in posizione tale da realizzare un angolo retto con la direzione della stazione.

Atto di aggiornamento a rettifica

Dal confronto degli elementi metrici desunti dall'atto di aggiornamento con quelli presenti in banca dati e relativi ad atti precedenti possono emergere delle discordanze che, tipicamente, si riferiscono alla misura dei lati fiduciali. In questi casi è previsto che, una volta individuato l'atto errato, il tecnico redattore debba predisporre un nuovo atto di aggiornamento a rettifica del precedente che, in funzione della tipologia di errore riscontrato, può dare origine o meno a nuove particelle.

Nel caso in cui l'errore riguardi la misura dei lati fiduciali e che quindi non vi sia necessità intervenire sulla mappa l'atto riguarderà le particelle generate con l'atto errato ed alle stesse verrà apportata la seguente annotazione:

"Elementi metrici variati tramite T.F. n. xxx del gmmaa. Non si modificano geometrie e consistenze catastali".

Riferimenti normativi

Lettera Circolare prot. n. 4A/92/803 del 21.02.1992

In fase di approvazione o di collaudo degli atti può accadere di evidenziare errori in altri tipi di aggiornamento che hanno già ricevuto approvazione, e per i quali risultano errate alcune misure significative (il più delle volte sono quelle connesse alla distanza tra i punti fiduciali e le stazioni). In questi casi, acquisita la certezza del vero atto errato, oltre alla segnalazione alla parte ed agli Ordini professionali, si rende necessario far predisporre un atto di aggiornamento a rettifica del precedente che, trattato con nuovo protocollo ed approvato dall'Ufficio, porterà o meno alla definizione di nuovi identificativi catastali.

Atto di aggiornamento in deroga

Per alcune tipologie di atti sono previste deroghe al criterio generale di rilievo dell'oggetto con appoggio alla maglia dei Punti Fiduciali.

In particolare non è richiesto il rilievo per quegli edifici da denunciare in Catasto Fabbricati e già correttamente rappresentati in mappa. In tali casi è prevista la predisposizione di un tipo mappale privo di misure e della componente cartografica ed è sufficiente la dichiarazione di rispondenza topografica da riportare in relazione tecnica.

Nel caso, invece, di fabbricati ricadenti in lotti interamente rilevati e riportati in atti di aggiornamento redatti con la procedura Pregeo, viene data la facoltà di limitare le misure a quelle necessarie per definire la posizione dei fabbricati all'interno dei lotti con l'obbligo di menzionare i tipi di frazionamento o particellari che hanno generato le particelle trattate.

Vi è, infine, un'ultima tipologia di atti che non richiede il rilievo con l'inquadramento nella maglia dei punti fiduciali e che riguarda la denuncia di costruzioni di "modesta entità" per la quale si rimanda alla voce "Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria".

Riferimenti normativi

Circolare n. 2/1984 punto 7 b)

Nel caso che le costruzioni - non ancora denunciate al catasto urbano - siano state rilevate e riportate in mappa per autonoma iniziativa dell'Ufficio, dovrà essere del pari presentata la denuncia mod. 3 SPC, con la stessa procedura di cui si è detto, corredata di un semplice estratto (o copia) di mappa con valore di tipo mappale, sul quale verrà apposta dal professionista la dichiarazione di rispondenza topografica.

Circolare n. 2/1988 punto 5b

- qualora i vertici di contorno del lotto edificatorio siano stati rilevati e riportati in atti di aggiornamento redatti secondo le disposizioni espresse nella presente circolare, il rilievo potrà essere limitato all'individuazione del fabbricato nell'ambito del lotto (particella sede del manufatto) facendo obbligo al tecnico redattore di esplicita menzione del riferimento al tipo di frazionamento o particellare originario

Circolare n. 11 del 24.12.1988

Gli aggiornamenti relativi ad immobili interrati ed in generale a tutti gli elementi che non hanno rilevanza di rappresentazione topografica (rappresentate cartograficamente a linea non continua) possono non essere soggette al trattamento con la nuova normativa.

.....

Anche i tipi mappali afferenti ampliamenti parziali di fabbricati rappresentati in mappa o solamente denunciati, possono essere redatti con la normativa vigente qualora l'ampliamento riguardi una superficie inferiore al 50% di quella esistente (originaria).

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 34902 del 15.05.2006

Nel caso di atto di aggiornamento predisposto per confermare la rispondenza della mappa catastale allo stato dei luoghi, solo nel caso in cui non sia necessario apportare

alcuna variazione cartografica, l'attuale prassi prevede l'allegazione di una semplice copia di uno stralcio di mappa. Con l'introduzione della procedura Pregeo 9, per l'atto di aggiornamento sopraindicato, non occorre predisporre la componente cartografica della proposta di aggiornamento, per cui non è necessario allegare alcuno stralcio di mappa.

Circolare n. 1 del 15.01.2007

3.1 Atti di aggiornamento che non prevedono inserimento in mappa di nuove geometrie

La procedura Pregeo 9 SP n. 2 è in grado di gestire anche i casi particolari di atti di aggiornamento che non prevedono l'introduzione in mappa di nuove geometrie: tali atti, come è noto, nella prima attivazione della procedura, erano stati esclusi dalla trattazione. In particolare, si tratta dei:

- tipi mappali che contemplano la sola richiesta di fusione di particelle;*
- tipi mappali per nuova costruzione con area di sedime corrispondente al perimetro dell'intera particella;*
- tipi mappali per demolizione di fabbricati.*

In questi casi, il libretto delle misure deve essere predisposto in modalità "ordinaria" utilizzando esclusivamente le seguenti righe codificate:

Riga 0: Dati statistici.

Riga 9: Quota, precisioni, est media.

Riga 6: Riga di commento con la seguente codifica "CONFERMA".

3.3 Rispondenza topografica

Per tale tipologia di atti di aggiornamento, in fase di accettazione in cassa, dovrà essere selezionato il nuovo tipo di documento " TIPO MAPPALE PER CONFERMA MAPPA", per il quale il sistema non effettua il controllo sulla obbligatorietà del collegamento con il protocollo dell'estratto di mappa o della convalida di estratto di mappa autoallestito.

Si riportano di seguito due casi che si possono presentare. Caso a: L'atto di aggiornamento è predisposto per confermare la rispondenza della mappa catastale allo stato dei luoghi e non è necessario introdurre alcuna variazione cartografica in mappa (anche l'identificativo della particella è conservato), in tale caso non occorre predisporre la componente cartografica della proposta di aggiornamento e, di conseguenza, non è necessario allegare alcuno stralcio di mappa.

Caso b: L'atto di aggiornamento è predisposto per confermare la rispondenza della mappa catastale allo stato dei luoghi, ma è necessario introdurre un'unica variazione in mappa - la variazione del numero della particella; in questo caso occorre procedere secondo le seguenti modalità.

Il tecnico redattore deve:

- predisporre l'atto di aggiornamento sulla base di un estratto di mappa autoallestito, che può essere redatto a partire da una copia estratta dalla mappa cartacea che sarà per questo scopo, rilasciata in forma gratuita e senza alcuna interazione con le procedure di cassa.*
- predisporre la normale proposta di aggiornamento attribuendo il nuovo identificativo alla particella (provvisorio o definitivo secondo casi).*

Al momento dell'accettazione l'Ufficio deve:

- protocollare il tipo mappale come: "TIPO MAPPALE PER CONFERMA MAPPA";*

- non richiedere il pagamento dei tributi per la convalida dell'Estratto di mappa autoallestito, utilizzando il codice di cassa RC12D in esenzione di tributi.

L'attuale normativa prevede di attribuire un nuovo identificativo alla particella nel caso in cui la stessa cambi destinazione d'uso o in caso di allineamento con l'identificativo già attribuito al N.C.E.U., in ogni caso si tratta sempre di un atto di conferma di geometrie già presenti in cartografia. Tale modalità operativa nasce dalla necessità di aggiornare la cartografia con l'inserimento del nuovo numero di particella che può essere eseguito solo attraverso la predisposizione della proposta di aggiornamento.

Si evidenzia infine che, in entrambi i casi, nella Relazione Tecnica deve essere riportata l'idonea dichiarazione che quanto presente nella mappa corrisponde allo stato dei luoghi.

Atto di aggiornamento misto

Con il rilascio della procedura Pregeo 9 è stata codificata, in modo chiaro, una nuova tipologia di atto di aggiornamento definita "Tipo frazionamento e mappale". Queste tipologie di atti, quantunque già previste da norme precedenti, avevano dato origine a comportamenti disomogenei da parte degli Uffici Provinciali. Ora è possibile presentare, in modo uniforme, atti cosiddetti "misti" nei quali è presente in modo contestuale il frazionamento di aree e la denuncia di fabbricati.

Riferimenti normativi

Circolare n. 15/1985

2 - Tipo mappale (Mod. 51 modif. - originale e 1 copia) Si ricorda che il tipo mappale ha l'obiettivo di definire nel lotto la rappresentazione dei corpi di fabbrica edificati. Tuttavia può presentarsi il caso che esso serva anche per definire il "lotto edificato" nell'ambito di un più ampio appezzamento individuato da una o più particelle. In questa evenienza, il tipo mappale non costituisce tipo di frazionamento;.... Qualora lo si voglia utilizzare anche come tipo di frazionamento, e quindi ottenere il rilascio del "secondo originale" in vista di una transazione che interessi la parte residua dell'appezzamento, occorre compilare il Mod. 51 FTP per la dimostrazione del frazionamento, produrre una ulteriore copia in bollo, consegnare la copia di quella depositata presso il Comune.....

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 68702 del 04.11.2003

Preliminarmente deve precisarsi che per tipi mappali, con o senza stralcio di corte, si intendono quegli atti di aggiornamento che hanno la sola finalità di rappresentare nella mappa la sagoma dell'edificio e della eventuale corte annessa con il conseguente scorporo da particella di maggiore dimensione. Ogni tipologia diversa dalla precedente (rappresentazione di ulteriore geometria oltre quella strettamente necessaria alla definizione della pianta dell'edificio e della eventuale corte annessa) rientra fra gli atti di aggiornamento cartografico misti. In questa ultima tipologia rientra altresì il caso di tipo mappale con stralcio di corte, solo quando la parte ed il professionista redattore vogliano fare assumere allo stesso anche la valenza di tipo di frazionamento ordinario, attraverso la presentazione del modello 51 Ftp e del secondo originale.....

TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE
Atto di Aggiornamento
Informazioni censuarie

Ufficio provinciale di TREVISO
Protocollo n. 00000000000000000000
Data
Codice Fiscale PREGEO: 0.473.544 Pag. 2 di 1

Dati generali del tipo

Comune:	TREVISO	Sez. Censuarie:	533
Foglio:	0120	Particella:	00000
Territorio:	00000	Qualifica:	00000
Provincia:	TREVISO	N. sezione:	1743

Modello censuario

Operazione	Particella	Identificazione				Frazionamento	Superficie		
		Foglio	Frazionamento		m		a	ca	
			particella	lotto					
0	0120	000	000	00000	00	00			
1	0120	000	000	00000	20	00			
2	0120	000	000	00000	00	00			

Mappale

Operazione	Particella	Identificazione				Frazionamento	Superficie		
		Foglio	Frazionamento		m		a	ca	
			particella	lotto					
0	0120	000	000	00000	00	00	000		
1	0120	000	000	00000	00	00	000		

Figura 2 – Atto di aggiornamento misto

Codice identificativo Pregeo

Ai fini del controllo di corrispondenza tra il *file* presentato su supporto magnetico ed i dati riportati sui supporti cartacei, fin dalla versione 7.00 del programma, Pregeo genera un codice identificativo che viene riportato sulle stampe. L'operatore, in sede di accettazione dell'atto, verifica la corrispondenza del codice generato dalla procedura, in fase di caricamento del file in archivio, con quello riportato sui modelli a stampa ed in caso di non corrispondenza non procede alla protocollazione dell'atto. Con la versione 9.00 di Pregeo questo tipo di inconveniente non dovrebbe verificarsi. In ogni caso può essere consigliabile, una volta generato il file *.pdf*, provare a caricare lo stesso file in Pregeo per verificarne la leggibilità e la corrispondenza del codice.

Riferimenti normativi

Lettera Circolare n. CV/93/61 del 7/5/1993

... la procedura Pregeo associa automaticamente ad ogni file contenente il libretto delle misure e/o il modello integrato ... un codice identificativo.Detto codice svolge il ruolo di agevolare la fase di verifica della corrispondenza tra i dati presenti su supporto cartaceo e quelli presenti su supporto magnetico.

Procedura Operativa n. 67/04 punto 7.2.

L'operatore ... verifica la corrispondenza tra il codice stampato in calce alla stampa del file Pregeo e quello del file stesso contenuto nel floppy disk.

 Agenzia del Territorio	TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE Atto di Aggiornamento Informazioni Generali
Ufficio provinciale di: TREVISO Protocollo n: Data : Codice file PREGEO: 5.873.546	Pag. 1 di 11
<hr/>	
Particelle	
Comune: TREVISO Foglio: 0120	Sez. Censuaria: Particelle: 593
<hr/>	
Firma delle parti o loro delegati	
Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento	

Figura 3 - Codice identificativo Pregeo

Codici di annotazione

I codici di annotazione, opportunamente inseriti nella tabella di variazione del modello censuario, consentono di aggiornare in modo automatico il campo delle *annotazioni* relative alle particelle trattate e visibile anche nelle visure.

Le annotazioni sono composte da una parte di testo fisso (codificata nel campo COD. del modello M31FU) e da una parte di testo variabile (codificata nel campo NUM. del modello M31FU). La parte fissa delle annotazioni è quella contenuta all'interno del file *ngjant.dat* presente nella cartella di installazione del programma *Pregeo\Exe* che, generalmente, presenta le seguenti annotazioni:

SU	XXXXXX	S	unita alle particelle:
SO	XXXXXX	S	sostituisce le particelle:
ES	XXXXXX	S	e' sostituita dalle particelle:
VC	XXXXXX	S	varia con le particelle:
CD	XXXXXX	S	costituita dalle particelle:
CO	XXXXXX	S	comprende le particelle:
NO	BBBBB	A	no
DM	BBBBB	S	variata per demolizione
UC	BBBBB	A	part.lla generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
FM	BBBBB	A	atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8 del d.m.f. n. 701/94
UF	BBBBB	A	fraz. valido ai soli fini art.30 c.10 d.p.r.380/2001 e non conforme art.1 d.m.f.701/94

In alcuni Uffici Provinciali è possibile trovare, oltre ai codici sopra elencati, anche altre tipologie di annotazione. Per il loro utilizzo è sufficiente sostituire il file *ngjant.dat* di default con quello fornito dagli Uffici o modificarlo con qualsiasi editor di testo.

Si riportano, di seguito, alcuni esempi limitatamente ai codici di annotazione **UC**, **FM** ed **UF**.

Esempi di compilazione per i casi più frequenti

Tipo di frazionamento senza la firma di tutti i titolari

Modello 51FTP

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	845	000			00	36	64	SN			000	
S	845	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	01	66	SR			000	
C		000	b	AAB	00	34	98	SN			000	

Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	AAA	000			00	01	66	SN			000	
V	AAA	000			00	01	66	SR	FM		000	
O	AAB	000			00	34	98	SN			000	
V	AAB	000			00	34	98	SN	FM		000	

Tipo mappale senza la firma di tutti i titolari

Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	452	000			00	05	53	SN			000	
S	452	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	05	53	SN			282	

Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	AAA	000			00	05	33	SN			000	
V	AAA	000			00	05	33	SN	FM		000	

Tipo mappale con stralcio di una porzione di particella del catasto terreni

Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	237	000			00	18	06	SN			000	
S	237	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	11	56	SN			003	1
C		000	b	AAB	00	06	50	SN			282	

Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	AAA	000			00	11	56	SN			000	
V	AAA	000			00	11	56	SN	UC		000	

Tipo mappale con formazione del lotto mediante stralcio da più particelle

Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	237	000			00	18	06	SN			000	
S	237	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	11	56	SN			003	1
C		000	b	AAB	00	06	50	SN	A	AAB	282	
O	234	000			00	24	71	SN			000	
S	234	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAC	00	15	35	SN			010	4
C		000	b	AAD	00	09	36	SN	A	AAB	282	
O	433	000			00	04	23	SN			000	
S	433	000			00	00	00		A	AAB	282	

Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	AAA	000			00	11	56	SN			000	
V	AAA	000			00	11	56	SN	UC		000	
O	AAC	000			00	15	35	SN			000	
V	AAC	000			00	15	35	SN	UC		000	

Tipo mappale con stralcio senza la firma di tutti i titolari

Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	237	000			00	18	06	SN			000	
S	237	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	11	56	SN			003	1
C		000	b	AAB	00	06	50	SN			282	

Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	AAA	000			00	11	56	SN			000	
V	AAA	000			00	11	56	SN	UF		000	

Tipo mappale con formazione del lotto mediante stralcio da più particelle e senza la firma di tutti i titolari

Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTE		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	237	000			00	18	06	SN			000	
S	237	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	11	56	SN			003	1
C		000	b	AAB	00	06	50	SN	A	AAB	282	
O	234	000			00	24	71	SN			000	
S	234	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAC	00	15	35	SN			010	4
C		000	b	AAD	00	09	36	SN	A	AAB	282	
O	433	000			00	04	23	SN			000	
S	433	000			00	00	00		A	AAB	282	

Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	AAA	000			00	11	56	SN			000	
V	AAA	000			00	11	56	SN	UF		000	
O	AAC	000			00	15	35	SN			000	
V	AAC	000			00	15	35	SN	UF		000	

Controllo formale

In fase di accettazione dell'atto di aggiornamento, l'operatore esegue il controllo formale principalmente per quanto riguarda la presenza di tutti gli elaborati e la presenza delle firme dei dichiaranti e del tecnico redattore. Ai sensi della Circolare n. 2/1988 il controllo formale riguarderebbe anche il rispetto delle disposizioni sotto il profilo tecnico. Il più delle volte questo tipo di controlli è demandato al tecnico incaricato dell'approvazione dell'atto.

In caso di incompletezza o di non leggibilità del supporto magnetico l'atto non viene protocollato.

Riferimenti normativi

Circolare n. 2/88 punto 8.1.

- *esistenza di tutti gli elaborati necessari per la definizione del tipo e controllo di buona leggibilità ed interpretabilità degli stessi;*
- *rispetto delle disposizioni impartite con la presente circolare e con l'Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento.*

Procedura operativa n. 67 del 15.01.2004

L'operatore della postazione di cassa controlla l'atto di aggiornamento sotto il profilo formale, con particolare attenzione a:

- *completezza degli elaborati cartacei*
- *presenza delle firme del dichiarante e del tecnico*
- *leggibilità del floppy-disk*

Qualora l'atto di aggiornamento risulti incompleto viene restituito all'utente per le necessarie integrazioni, senza eseguire l'operazione di protocollazione.

Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria

Per la denuncia di costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, è data la facoltà di predisporre un tipo mappale con modalità semplificate ovvero senza il rilievo in appoggio alla maglia dei punti fiduciali. Le costruzioni di "modesta entità" sono quelle definite dall'art. 6 del D.M. n. 28/98 e le modalità di stesura dell'atto sono indicate nel successivo art. 7.

Riferimenti normativi

D.M. n. 28/1998, art. 6

1. Ai fini della applicazione delle modalità semplificate di denuncia vengono definite di scarsa rilevanza cartografica o censuaria:

- le costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati già inseriti in mappa e comportanti un incremento di superficie coperta minore o uguale al cinquanta per cento della superficie occupata dal corpo di fabbrica preesistente;
- le unità afferenti fabbricati già censiti o nuove costruzioni aventi superficie minore o uguale a 20 mq; i manufatti precari in lamiera o legname, le costruzioni in muratura di pietrame a secco, le tettoie, le vasche e simili, perché abbiano modesta consistenza planovolumetrica;
- le costruzioni non abitabili o agibili In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

D.M. n. 28/1998, art. 7

... È facoltà del tecnico di parte allegare, in luogo del tipo mappale, inquadrato sui punti fiduciali, un documento per l'aggiornamento cartografico redatto dal tecnico medesimo con la compilazione di un libretto delle misure, sulla base di elementi desunti da fonti cartografiche, ivi comprese le foto aeree, ovvero con misure atte a posizionare il fabbricato rispetto ai confini di particella o capisaldi della mappa. Al libretto di misure è allegato un estratto di mappa con l'indicazione della costruzione.

```
0|16102006|39|L407|0010|100|ROSSI MARIO|GEOMETRA|TREVISO|
9|10|100|100|313|9.00-G,Stda 3.11|MA|Rilievo per allineamenti e squadri|
4|1|2|0|*s* FABBR. SPIG.|
5|2|5.840|0.000|FABBR. SPIG.|
5|3|5.803|-3.080|FABBR. SPIG.|
5|4|8.193|-3.080|FABBR. SPIG.|
5|5|8.193|-6.000|FABBR. SPIG.|
5|6|6.913|-6.000|FABBR. SPIG.|
5|7|6.913|-8.430|FABBR. SPIG.|
6|--- Facciata fabbricato ---|
7|3|1|2|3|NC|
7|2|6|7|NC|
6|--- Ampliamento ---|
7|4|3|4|5|6|RC|
8|2|-1141.296|310.970|FABBR. SPIG.|
8|1|-1135.656|312.336|FABBR. SPIG.|
```

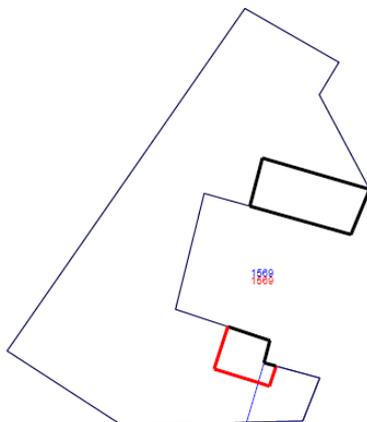


Figura 4 - Tipo mappale per ampliamento di "modesta entità"

Demolizione di fabbricato

La denuncia di demolizione di fabbricati può essere effettuata con modello 26 o con tipo mappale in funzione della destinazione dell'immobile. Per i fabbricati censiti come fabbricati rurali la denuncia di demolizione avviene tramite la presentazione del modello 26 mentre per gli Enti Urbani è richiesta la predisposizione di un tipo mappale. In quest'ultimo caso, per quanto riguarda la possibilità di utilizzazione di Pregeo 9 e dei nuovi modelli informatizzati, alla data di stesura del presente documento è possibile solo in caso di demolizione parziale. Per le denunce di demolizione totale è ancora necessaria la presentazione dei modelli cartacei.

Riferimenti normativi

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005

E' appena il caso di evidenziare che per le particelle di catasto terreni, la richiesta di variazione cartografica per demolizione deve essere formulata attraverso la presentazione di un mod. 26...

Qualora la richiesta di variazione cartografica per demolizione riguardi invece, un fabbricato già presente a partita 1 o l'area di sedime dello stesso debba passare dal catasto terreni al catasto fabbricati, la richiesta di variazione cartografica per demolizione, deve avvenire attraverso la presentazione di un "tipo mappale".

Deposito in Comune

La legge n. 47/1985 ha introdotto l'obbligo di notifica, ai Comuni interessati, dei tipi di frazionamento ai fini di combattere il fenomeno delle lottizzazioni abusive. La norma è stata successivamente estesa ai tipi mappali che comportano lo stralcio di aree per la definizione dei lotti edificati in quanto potrebbero presumere il graduale compimento di illeciti, in materia di lottizzazioni abusive.

Il testo unico in materia di edilizia emanato con D.P.R. 380/2001 ha ribadito l'obbligo di deposito degli atti.

L'obbligo non sussiste per gli atti finalizzati a divisioni ereditarie, donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed a testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Riferimenti normativi

Circolare n. 7/1992

... vengono assoggettati alle norme che regolano i tipi di frazionamento (art. 18 legge 47/85) anche i tipi mappali utilizzati per acquisire, oltre l'individuazione dei lotti su cui è stato edificato, anche la definizione delle porzioni di aree scoperte, implicitamente venute a configurarsi nell'atto di aggiornamento.

Decreto Ministero delle Finanze del 19/04/1994 n. 701

5. Le modalità di presentazione e trattazione dei tipi mappali vengono uniformate a quelle previste per i tipi di frazionamento, qualora detti tipi comportino costituzione di corti urbane, previo stralcio da particelle maggiori dimensioni.

D.P.R. n. 380/2001 Capo II Articolo 30 - punto 5

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

.....

Le disposizioni di cui sopra non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 34902 del 15.05.2006

Secondo la prassi attualmente seguita, qualora l'atto di aggiornamento, dovesse essere sospeso in fase di controllo di merito per questioni formali (es. errato codice catastale, errata indicazione dell'allegato o sezione catastale, etc.) oppure nei cai in cui le correzioni non riguardino in alcun modo la sola geometria di aggiornamento, non è necessario un nuovo deposito dell'atto presso il Comune.

Discordanza di forma e/o superficie

Quando, in sede di predisposizione di un atto di aggiornamento, si riscontrano differenze nella forma e nelle superfici delle particelle trattate con gli elementi desunti dai documenti probanti (disegni quotati, frazionamenti e mappa catastale) si procede alla verifica dell'entità delle discordanze mediante controlli analitici e per sovrapposizione grafica. Le norme fissano dei limiti di tolleranza ed in particolare, nel caso in cui la differenza di superficie ecceda il limite di 1/20 della superficie catastale prevedono la doppia dimostrazione grafica e delle superfici.

L'adozione della procedura Pregeo 9 non consente la possibilità di effettuare la doppia dimostrazione grafica mentre per quella delle superfici è previsto che venga riportata in relazione tecnica.

Riferimenti normativi

D.P.R. n. 650/1972 art. 6

Quando in particolare la configurazione delle particelle da dividere ricavata dalla mappa non corrisponde alla configurazione delle medesime particelle ricavata sul terreno, questa deve essere riprodotta, regolarmente quotata, in un disegno allegato al tipo e che ne forma parte integrante, eseguito in una scala avente denominatore non maggiore di quello della mappa corrispondente.

Su di esso deve essere identificata, mediante le misure di cui al primo comma, la posizione delle nuove linee dividenti. Detta posizione sarà altresì indicata con la massima possibile approssimazione sul tipo di frazionamento eseguito sull'estratto della mappa in guisa che le superfici delle particelle da dividere risultino ripartite fra le particelle derivate dal frazionamento in proporzione delle superfici effettive.

Circolare n. 5/1989

Qualora nell'aggiornamento geometrico delle particelle si riscontri una diversità di forma e/o di superficie tra quelle rilevate e quelle rappresentate nei documenti probanti (disegni quotati per atti precedenti il 1969, frazionamenti e mappa catastale) si dovranno verificare le differenze tra le linee rappresentate e le corrispondenti rilevate.

Le verifiche possono essere eseguite:

- a) mediante controlli di tipo analitico (confronto di misure) se si utilizza un disegno quotato o un frazionamento in qualità di documento probante;*
- b) mediante sovrapposizione grafica se l'unico documento probante è rappresentato dalla mappa.*

In riferimento ai documenti utilizzati per il confronto, i limiti massimi di accettabilità risultano i seguenti:

- per il confronto delle misure, di cui al punto a), attraverso le formule di tolleranza riportate al paragrafo 4⁽¹⁾ della "Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento";*
- per il confronto condotto per sovrapposizione, di cui al punto b), utilizzando la relazione $|D_{1-2} - D_{3-4}| < 1,5 - 3 \text{ m}$ dove D_{1-2} e D_{3-4} rappresentano distanze fra punti omologhi della geometria particellare di cui la prima è desunta dalla mappa mentre la seconda dalle misure dirette o indirette. La scelta, da parte dell'Ufficio, del limite*

⁽¹⁾ Vedi Tolleranze.

di confronto sarà dettata in funzione della situazione cartografica (scala di rappresentazione, supporto grafico da cui sono state estratte le coordinate dei punti p3 e p4, ecc.).

Verificata l'accettabilità delle anomalie riscontrate sulla forma si dovrà procedere alla verifica delle superfici (superficie rilevata e superficie in atti catastali) controllando che la loro differenza sia contenuta entro il limite di tolleranza, che viene qui definito sulla base dei criteri stabiliti dal codice civile (art. 1538), pari ad 1/20 della superficie in atti.

Differenze di superficie che rientrano in tale limite richiedono un'unica dimostrazione su elaborato mod. 51FTP nel quale le superfici indicate sono quelle rilevate, così come già espresso nella circ. 11/88. Per le differenze di superficie che eccedono 1/20 della superficie nominale occorre eseguire la doppia dimostrazione sia grafica (mod. 51) sia delle superfici (mod. 51FTP) così come previsto dal D.P.R. 650/72. Differenze dei valori delle superfici calcolate e presentate dall'utenza esterna e le rispettive calcolate dall'Ufficio non dovranno portare modifica di quanto riportato su mod. 51FTP se le stesse rientrano in un cinquecentesimo (1/500) dei valori dichiarati.

Elaborati tecnici

Il problema degli elaborati tecnici che costituiscono l'atto di aggiornamento è definitivamente superato con l'adozione della procedura Pregeo 9. Dal 1° gennaio 2007, infatti, gli atti devono essere obbligatoriamente redatti con la nuova procedura che è in grado di generare l'atto da presentare agli Uffici ed esegue inoltre i necessari controlli per la verifica di completezza dell'atto di aggiornamento.

Riferimenti normativi

Circolare n. 2/1988 punto 7

Gli elaborati tecnici necessari per la redazione dei tipi di aggiornamento sono i seguenti:

Modello 51 – Modello 51 F TP – Modello 3/SPC – Elaborato grafico dell'oggetto del rilievo – Schema del rilievo – Libretto delle misure – Relazione tecnica.

Circolare n. 2/1992

Il supporto cartaceo dei modelli di cui trattasi, continua a costituire documento indispensabile per la presentazione dell'atto di aggiornamento. Qualora la compilazione dei modelli venga eseguita su supporto magnetico, il modello cartaceo 51 FTP o 3SPC può essere sostituito dalla stampa del modello automatizzato, debitamente timbrata e firmata del Professionista redattore. Le sopraindicate stampe, all'atto della ultimazione dell'iter di approvazione del tipo, verranno integrate con variazioni di Ufficio (nuovi numeri di particella definiti o correzione delle superfici particellari di calcolo) o con stampa di un altro tabulato con i dati di approvazione che dovranno essere vidimati con data e timbro dell'Ufficio. Tali stampe costituiscono documenti ufficiali dell'atto di aggiornamento in sostituzione dei modelli 51 FTP o 3SPC o della tabella di variazione semplificata.

Nota Dir. Centrale Catasto prot. 57211 del 19.07.2004

Per quanto attiene alle modalità di presentazione degli atti di aggiornamento, resta fermo l'obbligo della presentazione del modello 51 da parte del Tecnico professionista, sia per il Tipo di Frazionamento che per il Tipo Mappale. Tuttavia, al fine di snellire la redazione di tale documento, la componente grafica della proposta di aggiornamento, ottenuta attraverso la stampa dalla procedura Pregeo, può essere integrata allo stesso modello 51, apponendo un timbro di congiunzione del Tecnico redattore.

Circolare n. 2/2006

A partire dal 2 marzo 2006, giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del Provvedimento 23 febbraio 2006, gli atti di aggiornamento cartografico possono essere presentati, in via facoltativa, agli Uffici dell'Agenzia del Territorio utilizzando i nuovi modelli informatizzati, compilati attraverso la procedura Pregeo 9 e con la stessa stampati. Pertanto, per gli atti così predisposti, gli elaborati prodotti a stampa sostituiscono i modelli cartacei attualmente in uso per la presentazione degli atti di aggiornamento geometrico (mod. 51 modif., mod. 51 FTP, mod. 3SPC), che non dovranno essere più allegati.

...omissis...

A partire dal 1° gennaio 2007 gli atti di aggiornamento geometrico devono essere predisposti esclusivamente sui nuovi modelli informatizzati, conformi alle specifiche tecniche allegate al provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 23.02.2006, e pertanto dalla suddetta data non potranno essere più utilizzati i tradizionali modelli cartacei.

...omissis...

Oltre ai nuovi modelli per la predisposizione dell'atto di aggiornamento, è stato introdotto anche l'attestato di approvazione, riportante gli esiti delle elaborazioni effettuate a seguito della trattazione dell'atto di aggiornamento, in relazione a quanto previsto dal comma 9 dell'art. 1 del D.M. 701/94. L'attestato viene rilasciato al tecnico redattore unitamente alla seconda copia dell'atto di aggiornamento e contiene, sulla base degli esiti delle elaborazioni compiute, i dati dell'approvazione e l'importo dei tributi riscossi dall'Ufficio.

L'attestato di approvazione si compone di più pagine contenenti: gli estremi dell'approvazione, il modello censuario - che viene riproposto con indicati i numeri definitivi delle particelle derivate - e lo stralcio di mappa con l'esito dell'aggiornamento cartografico.

Si evidenzia che la stampa dell'esito dell'aggiornamento cartografico, relativo alle particelle oggetto di aggiornamento è prodotta alla scala nominale del foglio di mappa. Qualora le particelle oggetto di aggiornamento, rappresentate alla scala nominale del foglio di mappa, non rientrassero nel formato A4, la stampa dell'esito dell'aggiornamento cartografico sarà prodotta in uno o più formati A3.

Nota Dir. Centrale Catasto prot. 34902 del 15.05.2006

Quando l'atto di aggiornamento è costituito da un tipo mappale si dovranno predisporre un originale ed una copia firmati in originale (cfr. circolare n. 15 del 1985). È da ritenersi superato l'obbligo di fornitura della terza copia dell'elaborato da allegare alla dichiarazione delle unità immobiliari al catasto edilizio urbano (DOCFA).....

Estratto di mappa

L'estratto di mappa, necessario alla predisposizione della componente cartografica dell'atto di aggiornamento, ha acquisito il formato digitale in seguito all'approvazione della procedura Pregeo 8. Ai fini della stesura della proposta di aggiornamento è necessario essere in possesso di un estratto per aggiornamento rilasciato dagli Uffici o, in alternativa, predisporre un estratto autoallestito. L'estratto per aggiornamento si compone di due file, uno contenente l'immagine (in formato .tif o .png) della porzione di mappa e l'altro (in formato .emp) contenente lo strato vettoriale dell'estratto, Nel file .emp rilasciato dagli Uffici sono inoltre presenti le informazioni censuarie delle particelle richieste, l'elenco dei Punti Fiduciali di primo perimetro estratti dalla TAF e l'elenco delle mutue distanze tra i PF misurate in precedenti atti di aggiornamento.

```
0|01012006|TV0123456/2006|L407|00280|100|TV|PUB|CODFIS|88598475511562|
8|1%|-1315.498|271.998|
8|2%|-1278.943|275.451|
8|3%|-1275.231|250.015|
.....
8|18%|-1292.773|256.167|
8|PF02/0280/L407|-1179.690|89.464|19|SPIG. S/W FABBR. IMP.|50|L407,0280,5|31-07-1990|199030525|
8|PF03/0280/L407|-1232.587|223.649|26|SPIG. S/E FABBR. IMP.|56|L407,0280,3|01-03-2004|200441090|
8|PF04/0280/L407|-1123.000|71.800|17|SPIG. S/W FABBR. IMP.|10|L407,9990,0|13-01-1988|C|
8|PF07/0280/L407|-1229.507|448.838|254|SPIG. N/W FABBR. AGG.|50|L407,0280,8|24-04-1990|198974353|
8|PF08/0280/L407|-1349.006|528.562|43|SPIG. N/W FABBR. IMP.|56|L407,0280,8|01-03-2004|200441090|
8|PF21/0280/L407|-1379.255|71.644|572|SPIG. S/W CABINA ENEL|52|L407,0280,21|29-03-1994|199410820|
8|PF09/0290/L407|-1021.807|-3.391|109|SPIG. N/E FABBR. AGG.|54|L407,0290,9|31-03-2004|200441054|
8|PF26/0290/L407|-1102.364|481.759|193|SPIG. N/E FABBR.|54|L407,0290,26|06-03-2002|200246446|
7|5|1%|2%|3%|4%|1%|NC|100|100|972|
7|15|5%|6%|7%|8%|9%|10%|11%|12%|13%|14%|NC|100+|100+|236|
7|0|15%|16%|17%|18%|5%|NC|
6|PARTICELLA|100|00|ENTE URBANO |1000|972|0|0|
6|DISTANZA|PF03/0280/L407|PF07/0280/L407|224.301|0.10396|198974353|
6|DISTANZA|PF03/0280/L407|PF08/0280/L407|326.346|0.00096|2001424118|
6|DISTANZA|PF03/0280/L407|PF08/0280/L407|326.422|0.01878|200085484|
6|DISTANZA|PF03/0280/L407|PF08/0280/L407|326.397|0.01673|199419921|
```

Figura 5 – Esempio di file Emp

Riferimenti normativi

D.P.R. n. 650/1972 art. 5

Quando un trasferimento di beni immobili comporta il frazionamento di particelle, deve essere preventivamente presentato all'ufficio tecnico erariale il corrispondente tipo di frazionamento, firmato da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritto nell'albo professionale della propria categoria: il tipo deve essere presentato in doppio originale, uno dei quali redatto su di un estratto autenticato della mappa catastale, di data non anteriore a sei mesi,...

Disposizione Operativa Pregeo 8 punto 1.2.

E' facoltà del tecnico professionista predisporre autonomamente la componente vettoriale dell'estratto di mappa digitale contenente la/e particella/e oggetto di aggiornamento secondo le specifiche descritte al paragrafo precedente.

Tale modalità operativa, seppur contemplata dalla norma, risulta di fatto praticabile solo nel caso di particelle aggiornate all'attualità.

La verifica di conformità dell'estratto di mappa digitale, prodotto dal tecnico professionista, alla mappa catastale sarà eseguita dall'Ufficio provinciale su una immagine della mappa visualizzata alla scala nominale.

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005

L'estratto di mappa, già utilizzato per un atto di aggiornamento, non può essere utilizzato per altri atti di aggiornamento.

Si ricorda che gli estratti di mappa rilasciati per la redazione di tipi mappali e tipi di frazionamento, scaduti da oltre sei mesi, non possono essere più rinnovati.

File Pregeo

Il file prodotto dalla procedura Pregeo, che inizialmente consisteva nel solo libretto delle misure, si è arricchito nel tempo di tutti i contenuti necessari a descrivere compiutamente l'atto di aggiornamento.

L'integrazione con nuovi elaborati introdotti con le varie versioni, che si sono susseguite fino all'attuale versione Pregeo 9, consentiranno il completamento del processo di automazione dell'aggiornamento del Catasto Terreni, la trasmissione telematica ed in futuro anche l'approvazione automatica degli atti.

Con Pregeo 9 il file ha cambiato formato; si è passati infatti dal formato ASCII .dat al formato .pdf (*portable document format*) che contiene al suo interno tutti i modelli digitali che hanno sostituito i vecchi modelli cartacei (Mod. 51, Mod. 51 Ftp e Mod. 3/SPC).

Riferimenti normativi

Disposizione Operativa Pregeo 8 punto 4.1.

.....le sezioni che lo costituiscono:
libretto delle misure;
relazione tecnica;
modello integrato;
proposta di aggiornamento cartografico.

Disposizione Operativa Pregeo 8 punto 4.3.

..... il file PREGEO è costituito da 4 sezioni distinte. Nella redazione su supporto informatico del file, qualunque sia la sezione, si devono rispettare le seguenti regole sui campi delle righe di informazione:

- i campi devono essere separati dal carattere "|" ...
- i campi che si riferiscono a misure non devono contenere spazi...
- i campi "Note di commento" possono contenere i seguenti caratteri: alfabetici, numerici, segni di punteggiatura, lo spazio ed il simbolo "*" (asterisco).
- il campo nullo ("||") non è ammesso

Frazionamento area urbana

Quando si ha la necessità di dividere un'area già censita in Catasto Fabbricati in quanto pertinenza di un edificio o classificata come area urbana, vi è la possibilità di procedere a frazionamento con l'ausilio della procedura Docfa nei casi in cui si preveda la cessione di aree all'interno dello stesso lotto. Nel caso, invece, in cui il frazionamento comporta una modifica del lotto urbano è necessario predisporre un tipo di frazionamento da presentare in Catasto Terreni. Un esempio può essere il caso in cui l'area staccata debba essere trasferita e successivamente accorpata ad un'area limitrofa.

Riferimenti normativi

Nota Dir. Centrale Catasto prot. 2661 del 13.01.2003

...per il frazionamento di area urbana, la procedura dettata al punto II.2.1 della Circolare 2/84 è applicabile in previsione di cessione di porzioni di aree nell'ambito dello stesso "lotto edificato". Quando invece il trasferimento di una porzione di area urbana, comporta la modifica del "lotto edificato" e non solo una diversa distribuzione degli spazi, deve essere allegato, alla denuncia di variazione presentata al catasto edilizio urbano, il tipo di frazionamento al catasto terreni.

Frazionamento area demaniale (legge 212/03)

L'art. 5 bis del decreto legge 24 giugno 2003, n. 143, convertito con modificazioni in legge 1° agosto 2003, n. 212, ha stabilito le modalità di cessione delle aree demaniali interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti. I termini fissati da Decreto erano di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore.

Tuttavia, nel caso in cui gli interessati non avessero presentato formale domanda di acquisto, l'Agenzia del demanio territorialmente competente avrebbe dovuto notificare agli interessati l'invito all'acquisto. Per questa possibilità la norma non prevede termini di scadenza mentre fissa a novanta giorni il termine di adesione all'invito.

Pertanto in caso di alienazione ai sensi della citata legge 212/03 e qualora le aree debbano essere individuate mediante presentazione di tipo di frazionamento è previsto che l'atto sia sottoscritto dal tecnico redattore mentre la firma del titolare (Demanio) è sostituita da una lettera di incarico sottoscritta dal potenziale acquirente.

Riferimenti normativi

Nota Dir. Centrale Catasto prot. 89150 del 11.11.2003

- a) *l'atto di aggiornamento catastale, redatto secondo la normativa tecnica vigente, viene firmato solo dal tecnico redattore, mentre la firma del Demanio viene sostituita dalla lettera d'incarico al professionista sottoscritta dal potenziale acquirente e, per accettazione, dal professionista;*
- b) *la lettera d'incarico e l'atto di aggiornamento devono espressamente contenere la dicitura che esso viene presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 bis della legge in oggetto, ovvero "Atto di aggiornamento presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 bis del decreto legge 24 giugno 2003, n. 143, convertito con modificazioni in legge 1° agosto 2003, n. 212";*
- c) *gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio accettano tali atti di aggiornamento sulla base delle condizioni indicate dalla circolare 49/96 lettera c)...*

Frazionamento sedime fabbricato

Nel caso in cui sia necessario attribuire un numero di particella al sedime di un fabbricato graffato ad un'area è necessario presentare un tipo di frazionamento. In questo caso è possibile predisporre l'atto sulla base di misure assunte sul terreno o, in alternativa, contenente le coordinate dei vertici della particella da definire. L'atto conterrà anche la proposta di aggiornamento cartografico e dovrà essere preventivamente depositato in Comune.

Riferimenti normativi

Nota Dir. Centr. Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005 punto 11

Quando vi è la necessità di attribuire un numero identificativo catastale autonomo a fabbricati graffati alle particelle, occorre eseguire le disposizioni appresso indicate:

La variazione catastale deve essere richiesta con un tipo di frazionamento, che, come tale, deve essere stato depositato preventivamente in comune;

La proposta di aggiornamento è obbligatoria; tale proposta può essere redatta sulla base di un libretto contenente le misure assunte sul terreno ovvero contenente le coordinate dei vertici indicate nelle righe di tipo 8; in entrambi i casi, nel libretto delle misure dovrà essere presente una o più righe di vettorizzazione necessarie allo scorporo dell'area di sedime del fabbricato.

Fusione di particelle

Il problema del continuo proliferare di particelle era già stato rilevato con l'emanazione della circolare n. 9/1969 la quale ha dettato le procedure previste per gli Uffici necessarie alla soppressione delle particelle superflue.

La circolare prevedeva la necessità di procedere all'aggregazione delle particelle da eliminare, non solo con particelle della medesima qualità e classe, ma anche con particelle di qualità o classe differente ma nel rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie di ciascuna particella da sopprimere non superiore a mq. 500 con esclusione di lunghe e strette strisce di terreno aventi mediamente larghezza non superiore a mt. 3;
- superficie complessiva delle particelle da sopprimere non superiore alla quinta parte dell'area della particella di destinazione a fusione avvenuta;
- linee di mappa da sopprimere prive di riscontro significativo sul terreno.

L'aggregazione di particelle può essere proposta dal tecnico redattore dell'atto di aggiornamento sempre nel rispetto delle condizioni previste dalla circolare n. 9/1969 e può avvenire in sede di predisposizione di frazionamento o di tipo mappale mediante la formazione dei lotti (schede 51FTP e 3SPC del modello censuario) o attraverso la compilazione della tabella di variazione (scheda M31FU del modello censuario).

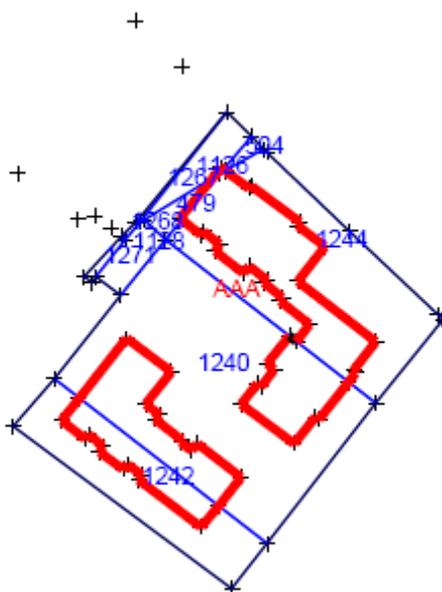


Figura 6 – Fusione di particelle

Riferimenti normativi

Regio Decreto 8 ottobre 1931, n. 1572, art. 2

... La particella catastale è costituita da una porzione continua di terreno o da un fabbricato, che siano situati in un medesimo comune, appartengono allo stesso possessore, e siano della medesima qualità o classe, o abbiano la stessa destinazione.

Circolare del 18/02/1969 n. 9

.....si rileva che in seguito ai numerosi tipi di frazionamento approvati la quantità delle particelle conservate tende a crescere in misura considerevole. E spesso si tratta di piccole particelle di nessuna rilevanza topografica e di scarsissima importanza tributaria, che tuttavia rendono poi difficoltosa la consultazione degli atti catastali e specialmente delle mappe.....

Si è pertanto ravvisata la opportunità di approntare una procedura idonea - almeno in taluni casi di maggiore importanza e frequenza - alla soppressione di particelle superflue.

Circolare n. 5 del 30.10.1989

Si richiama l'attenzione sul disposto della Circolare n. 9 del 18/2 1969 (prot. n.3/365 - S.T.C. III) afferente l'aspetto di aggregazione delle particelle (o porzioni) in fase di trattazione del tipo o ancora meglio nel caso di predisposizione dell'atto di aggiornamento. La fusione delle particelle (o porzioni), sia per gli aspetti geometrici che per quelli amministrativo-censuari può direttamente essere proposta dal tecnico redattore dell'atto qualora sussistano le condizioni definite dalla suddetta Circolare.

Identificativo delle particelle trattate

Le particelle oggetto di aggiornamento assumono sempre un nuovo identificativo catastale. L'unico caso in cui è prevista la conferma del numero alla particella variata è quello delle aree su cui insistono costruzioni già censite in Catasto Fabbricati sempreché vi sia corrispondenza di identificativo.

Un caso significativo è quello del tipo mappale per demolizione totale di fabbricato urbano. In questo caso, atteso che la variazione interessa tutte le schede del Catasto Fabbricati, si è dell'avviso che sia necessaria la soppressione della particella variata.

Riferimenti normativi

Circolare. n. 2/92

...le particelle trattate in qualsiasi atto di aggiornamento assumeranno nuovo identificativo catastale ogni qualvolta una delle particelle interessate varierà la propria forma o destinazione (frazionamento, fusione, variazione di coltura ecc.). L'identificativo catastale della particella originaria deve essere confermato, invece, all'eventuale particella derivata su cui ricadono fabbricati già censiti al NCEU.

Inserimento in mappa

L'inserimento in mappa della geometria derivante dal rilievo per aggiornamento non è quasi mai priva di problematiche se si considera la qualità topografica delle carte catastali. Questa circostanza è stata perfettamente colta dal legislatore, ed emerge chiaramente dalla lettura del D.P.R. 650/1972, che ha previsto la non corrispondenza tra la configurazione delle particelle ricavata dalla mappa e quella derivante dalle misure assunte sul terreno e l'indicazione della nuova geometria con la massima approssimazione possibile.

La procedura Pregeo 8, nel modulo di gestione della proposta di aggiornamento cartografico, ha tradotto in algoritmi questa metodolgia operativa che, attraverso le funzioni "orienta" ed "adatta", consente di ottenere la migliore congruenza tra mappa e rilievo. L'adattamento è migliore quanto più il rilievo è esteso a particolari topocartografici necessari all'inquadramento della geometria rilevata su quella rappresentata nella mappa catastale.

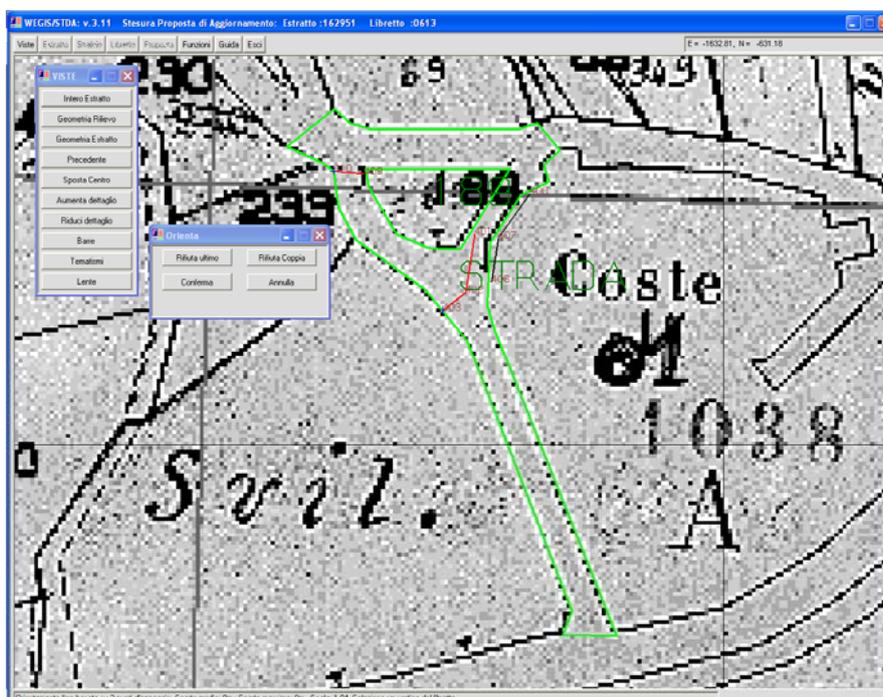


Figura 7 – Stesura della proposta di aggiornamento cartografico

Riferimenti normativi

D.P.R. n. 650/1972 art. 6

Nella redazione dei tipi di frazionamento le nuove linee dividenti devono essere definite mediante misure prese sul terreno e riportate sul disegno. Le misure devono essere rigorosamente riferite a punti o linee reali stabili, esattamente identificabili sul terreno altrochè riconoscibili sulle mappe catastali; detti punti o linee che indicati, devono essere sinteticamente ma chiaramente descritti. Deve essere data preferenza ai punti riportati sulle mappe originali d'impianto, di cui può essere a tal fine richiesta la gratuita consultazione o ai punti di cui al successivo art. 11 o a punti appositamente concordati con l'ufficio tecnico erariale.

Quando le nuove dividenti di possesso, identificate sul disegno con le nuove linee, sono materializzate con manufatti o particolari topografici, anche questi devono essere sinteticamente descritti nel tipo di frazionamento medesimo.

L'assunzione delle misure può essere effettuata con qualsiasi metodo suggerito dalla buona tecnica; deve in particolare essere eseguito un congruo numero di misure di controllo. Qualora queste diano risultati che presentino, rispetto alle corrispondenti misure rilevate sulla mappa, differenze eccedenti le tolleranze d'uso, deve esserne fatta esplicita menzione.

Quando in particolare la configurazione delle particelle da dividere ricavata dalla mappa non corrisponde alla configurazione delle medesime particelle ricavata sul terreno, questa deve essere riprodotta, regolarmente quotata, in un disegno allegato al tipo e che ne forma parte integrante, eseguito in una scala avente denominatore non maggiore di quello della mappa corrispondente. Su di esso deve essere identificata, mediante le misure di cui al primo comma, la posizione delle nuove linee dividenti. Detta posizione sarà altresì indicata con la massima possibile approssimazione sul tipo di frazionamento eseguito sull'estratto della mappa in guisa che le superfici delle particelle da dividere risultino ripartite fra le particelle derivate dal frazionamento in proporzione delle superfici effettive.

Circolare n. 2 del 13.01.1992

È stata più volte segnalata la necessità di estendere il rilievo ad alcuni particolari topocartografici, anche puntuali, prossimi alle particelle interessate dall'aggiornamento. Quanto sopra risulta di supporto all'attività di verifica del tecnico redattore, inoltre favorisce l'attività dell' Ufficio per l' inquadramento del nuovo rilievo nel contesto cartografico esistente e, da ultimo ma non per importanza, facilita un eventuale ripristino della nuova geometria di aggiornamento definita con quell'atto.

Intestazione catastale

L'attività di recupero dell'arretrato ha notevolmente ridotto i casi di non corrispondenza tra ditta reale e ditta riportata in banca dati del Catasto. Tuttavia anche le ultime disposizioni, nel prevedere questa possibilità, hanno indicato le procedure da seguire. In particolare, nella predisposizione dei tipi mappali, Pregeo 9 consente l'indicazione delle informazioni sui soggetti contenente i dati della ditta a cui intestare i beni dichiarati. Tuttavia è sempre consigliabile, prima della presentazione degli atti, procedere all'allineamento dei dati di intestazione attraverso la richiesta di registrazione di eventuali volture inevase.

Riferimenti normativi

Circolare n. 2/1984 punto I.2.1

... nel caso di non rispondenza tra la ditta "dichiarata" (sul mod 3spc) e quelle iscritte in catasto (il denunciante) deve riportare nell'apposito spazio gli estremi dei documenti traslativi non volturati o, a scelta, i corrispondenti estremi di presentazione delle domande di voltura non ancora introdotte, idonei entrambi a definire la sequenza storica dei passaggi.

Circolare n. 2/2006

Solo nel caso di Tipo Mappale con ditta dichiarata diversa da quella iscritta in Catasto, qualora non sia possibile procedere preliminarmente all'allineamento della ditta presente in catasto terreni con quella da iscrivere al Catasto Edilizio Urbano, la procedura consente la predisposizione della pagina Informazioni sui soggetti. Tale pagina, che in parte sostituisce la terza pagina del modello 3SPC, contiene le indicazioni sulla ditta, a cui si intendono intestare i beni che vengono dichiarati con l'atto di aggiornamento, e il motivo di disallineamento, in ossequio a quanto previsto dalla normativa catastale vigente e disciplinato dalla circolare n. 2/1984 e successive modificazioni. La motivazione della non coincidenza della ditta deve risultare anche dalla lettera di incarico, come previsto dalla circolare n. 49/T del 1996.

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 34902 del 15.05.2006

Premesso che nella predisposizione del tipo mappale, in caso di disallineamento tra ditta dichiarata e quella iscritta al catasto dei terreni, a causa della non registrazione della relativa domanda di voltura, è necessario preliminarmente procedere alla registrazione di quest'ultimo documento. Tuttavia, in casi particolari ove sussistano impedimenti, è stato previsto che nel modello Informazioni sui soggetti siano indicati gli estremi della voltura inevasa. Qualora questi elementi non fossero noti al professionista, nel campo specifico previsto per le informazioni complementari possono essere indicati i riferimenti dell'atto legittimante il passaggio. Beninteso l'Ufficio procederà alla verifica dell'effettiva presenza della voltura e, ove inesistente, ad eseguire la stessa addebitando le spese alla parte.

Lettera di incarico

Le norme in vigore prevedono, per gli atti del catasto dei terreni con esclusione di quelli riguardanti procedimenti iniziati d'ufficio, la sottoscrizione da parte di tutti i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di variazione. Nel caso di impossibilità di osservanza di tale prescrizione è data comunque la possibilità di presentazione degli atti ai quali deve essere allegata una lettera d'incarico al professionista nella quale uno ovvero alcuni dei soggetti, titolari di diritti reali sull'immobile dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari.

Come già detto, sono esonerati da questi adempimenti solo gli atti di aggiornamento relativi a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio. In particolare per i tipi di frazionamento finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità viene richiesta al professionista la presentazione della nota di incarico da parte dell'Ente promotore del procedimento amministrativo.

Riferimenti normativi

Decreto del Ministro delle Finanze n. 701/94

I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione.

Circolare n. 194/T del 13/07/1995

.....mentre nulla si osserva in merito alla firma del documento da parte del tecnico, si precisa che, di norma, la firma dei titolari di diritti reali sul bene oggetto di variazione deve essere apposta da tutti i soggetti interessati, prima che l'atto venga ricevuto dagli uffici.

Non di meno, - nel caso in cui detto obbligo, per fondate motivazioni, non possa essere compiutamente assolto - è consentita deroga alla procedura sopra richiamata, purché l'utenza professionale allegghi una lettera di incarico, nella quale uno ovvero alcuni dei soggetti, titolari di diritti reali sull'immobile, dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari.

Circolare n. 49/1996

Qualora la sottoscrizione non risulti conforme alle disposizioni dettate dal decreto ministeriale in oggetto (DM n. 701/94) verranno osservate le modalità operative descritte nel successivo paragrafo 3.

....omissis....

Nelle ipotesi di mancata conformità alle disposizioni sopra richiamate, i tipi diversi da quelli indicati al paragrafo n. 2, lettera B), sono ricevibili ed inseribili in atti con le modalità ed alle condizioni di seguito precisate:

- la lettera d'incarico, sottoscritta per accettazione anche dal professionista, deve obbligatoriamente contenere gli elementi informativi riportati nel modello allegato.....;*

- la lettera di incarico deve riportare le motivazioni della mancata sottoscrizione del tipo ovvero della mancata autorizzazione al mandato, nonché una dichiarazione di assunzione di responsabilità, da parte dei conferenti....;
 - ai fini della pubblicità immobiliare, la mancata conformità alle disposizioni in oggetto verrà evidenziata attraverso l'apposizione alle particelle, interessate dall'atto di aggiornamento, dell'annotazione: "Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701/1994...."
- Si precisa infine che in presenza di lettera d'incarico, conforme alle disposizioni esposte o richiamate in precedenza non risulta obbligatoria la contestuale sottoscrizione del tipo di aggiornamento.

LETTERA DI INCARICO¹		
Il sottoscritto nella qualità di		
(proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.)		
dell'immobile sito nel comune di foglio mappale		
conferisce mandato al Tecnico iscritto all'Albo professionale del		
..... n. della provincia di per la redazione e presentazione in catasto degli atti di aggiornamento interessanti gli immobili sopra indicati.		
Dichiara inoltre, sotto la propria responsabilità :		
A – che i rimanenti contitolari di diritti sono i soggetti di seguito indicati ² :		
Dati anagrafici	Codice fiscale ³	Titolo
.....
B – di essere/non essere stato autorizzato al conferimento del presente mandato da tutti i soggetti indicati nella precedente lettera A, per le seguenti motivazioni : ⁴		
.....		
C – che le incoerenze tra i soggetti titolari dei diritti reali dichiarati nella presente lettera e quelli intestati in catasto, sono dovute a: ⁵		
.....		
D – che la mancata sottoscrizione o autorizzazione al mandato non è da ascrivere ad un contenzioso in atti, e comunque si assume ogni onore e obbligo che eventualmente possa scaturire a carico degli altri contitolari per effetto dell'atto di aggiornamento richiesto;		
E – che la presente vale/non vale come delega alla rappresentanza nei confronti della Amministrazione Finanziaria (ex art. 63 D.P.R. 600/73).		
Dati anagrafici	Codice fiscale ³	Titolo Firma
.....
Dichiaro di aver accettato l'incarico come sopra conferitomi.		
....., li	 Il Tecnico (timbro e firma)
<p>1 Per i tipi di frazionamento, da presentarsi anche ai soli fini di motivare le eventuali incoerenze tra i soggetti titolari di diritti reali ed i soggetti intestati al catasto terreni.</p> <p>2 Nell'ipotesi che i sottoscrittori non siano i titolari della piena proprietà, indicare i rimanenti soggetti contitolari di diritti reali alla lettera A.</p> <p>3 Da indicare, nel caso che sia noto.</p> <p>4 Da precisare solo nell'ipotesi negativa di mancata sottoscrizione e/o autorizzazione da parte di tutti i titolari di diritti reali: - irreperibilità, morte presunta, ente soppresso o inesistente, - sentenza, ordinanza dell'Autorità Giudiziaria ovvero la motivazione d'interesse legittimo all'attivazione della procedura di aggiornamento,</p> <p>5 da precisare solo per i tipi di frazionamento, con modalità analoghe a quelle previste per i tipi mappali.</p>		

Figura 8 – Schema lettera di incarico

Libretto delle misure

Il libretto delle misure consiste in una serie di righe standardizzate nelle quali sono contenute tutte le misure assunte sul terreno ed altre informazioni atte a definire compiutamente l'oggetto del rilievo. La codifica prevede l'uso di dieci tipi di riga. Ogni libretto deve obbligatoriamente iniziare con una riga di tipo 0 (zero) nella quale sono contenute le informazioni relative agli identificativi catastali dei beni oggetto di variazione e del tecnico redattore. La prima riga deve essere obbligatoriamente seguita da una riga di tipo 9 contenente:

- quota media della zona del rilievo;
- precisione della strumentazione;
- est media della zona del rilievo;
- natura dell'atto geometrico di aggiornamento.

A seguire sono riportate:

- Riga di tipo 3 contenente il numero e l'elenco dei vertici delle poligonal;
- Righe di tipo 1, 2 e/o 4, 5 contenenti le misure del rilievo;
- Righe di tipo 7 contenenti il numero e l'elenco dei vertici dei poligoni rilevati;
- Righe di tipo 8 contenenti le informazioni relative ai punti fiduciali;
- Righe di tipo 6 contenenti note di commento.

Nella compilazione delle righe contenenti le misure è necessario il rispetto del seguente ordine:

1. blocco di osservazioni di *baseline*

È costituito da una riga di tipo 1, nella versione "Punto iniziale *baseline*", da una riga di tipo 6, nella versione "Informazioni GPS" e da una sequenza di righe di tipo 2, nella versione "*baseline*", descrittive le *baseline* aventi il medesimo punto iniziale riportato nella riga di tipo 1.

2. blocco di osservazioni celerimetriche

È costituito da una riga di tipo 1, nella versione "Stazione celerimetrica", e da una sequenza di righe di tipo 2, nella versione "Osservazioni celerimetriche", contenenti le osservazioni celerimetriche effettuate dalla stazione, riportata nella riga di tipo 1, avente lo stesso orientamento e la stessa altezza strumentale.

3. blocco di misure di allineamento e squadra

È costituito da una riga di tipo 4, nella versione "Rilievo per allineamenti" e da una sequenza di righe di tipo 5, nella versione "Rilievo per allineamenti", contenenti le misure effettuate lungo l'allineamento definito nella riga di tipo 4.

blocco di osservazioni di dislivelli

È costituito da una riga di tipo 4, nella versione "Livellazione da un estremo", e da una sequenza di righe di tipo 5, nella versione "Livellazione", contenenti le misure effettuate dalla stessa stazione di livellazione definita nella riga di tipo 4.

4. blocco di osservazioni di dislivelli dal mezzo

È costituito da una unica riga di tipo 4, nella versione "Livellazione dal mezzo", contenente le misure di dislivello effettuate dal mezzo (letture alla mira, sul punto indietro ed al punto avanti).

Riferimenti normativi

Circolare n. 2/1988 punto 7 f)

Ogni richiesta di aggiornamento, sia esso di frazionamento o mappale o particellare, deve avviarsi con la presentazione, a firma di un professionista abilitato, di tutti gli elaborati tecnici appresso descritti e concludersi con l'approvazione di rispondenza alle

norme catastali. Gli elaborati tecnici necessari per la redazione dei tipi di aggiornamento sono i seguenti:

....omissis....

- Libretto delle misure nel quale devono essere indicate tutte le osservazioni assunte direttamente sul terreno comprese quelle calcolate per mezzo di artifici consentiti, che dovranno comunque essere documentati in forma descrittiva a margine dell'elaborato grafico. Nel caso di osservazioni ripetute si ammettono valori compensati delle osservazioni stesse, qualora rientranti nei limiti delle tolleranze sulle misure. Le osservazioni angolari devono essere espresse in gradi centesimali. Le osservazioni lineari devono essere ricondotte all'orizzonte ed espresse in metri (sono ammessi valori negativi convenzionali così come descritto nei successivi esempi illustrativi). È fondamentale che dalla sequenza delle osservazioni riportate in questo elaborato sia possibile ricostruire automaticamente l'oggetto del rilievo. Qualunque sia il metodo di rilievo, utilizzato, l'informazione topometrica concernente ogni singola misura deve essere trasformata in una o più righe di informazioni standardizzate in una struttura di tipo meccanizzabile.

Disposizione operativa sull'utilizzazione della procedura PREGEO 8

Al paragrafo 7 punto f) della Circolare 2/1988 si richiede che, qualunque sia il metodo di rilievo utilizzato, l'informazione topometrica concernente ogni singola misura deve essere trasformata in una o più righe di informazioni standardizzate. Pertanto, per la trattazione delle misure GPS e di quelle altimetriche sono stati introdotti dei nuovi tipi di riga, che si aggiungono a quelli previsti dalla suddetta Circolare.

I 5 tipi di righe di informazione utilizzati per la "codifica delle misure" rimangono gli stessi previsti dalla Circolare 2/1988, con la differenza che adesso uno stesso tipo di riga è caratterizzato da un numero di campi variabile in funzione del tipo di misura e della metodologia di rilievo.

Modello censuario

Con il rilascio della versione Pregeo 7.00 la procedura è stata integrata con un modulo per consentire la compilazione del modello censuario che costituisce la versione meccanizzata dei modelli cartacei (51-FTP e 3/SPC), ora soppressi, ed una tabella di variazione semplificata. La codifica del modello censuario (o modello integrato) consente l'aggiornamento della banca dati amministrativo-censuaria in modo del tutto automatico e contestualmente all'approvazione del tipo di aggiornamento.

Riferimenti normativi

Circolare n. 2 del 13.01.1992

La versione PREGEO 7.00 sarà integrata, fra l'altro, con un modulo elaborativo che consentirà di precompilare un modello meccanizzato che riunirà e sintetizzerà i già noti modello 51 FTP (per la dimostrazione del frazionamento), 3 SPC (per l'individuazione del lotto edificatorio) ed una tabella di variazione semplificata.

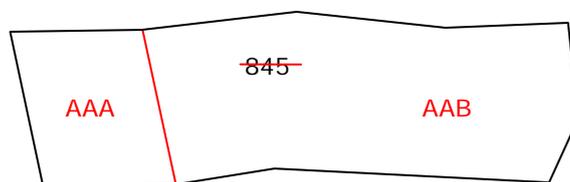
Disposizione Operativa Pregeo 8 punto 4.6.

Per le modalità di compilazione si rimanda alla Guida operativa denominata "Modello integrato di introduzione dei dati censuari – PREGEO Versione 7.00 (IN RETE) – Roma, marzo 1993".

Deve essere inserito in posizione immediatamente successiva alla relazione tecnica.

Esempi di compilazione per i casi più frequenti

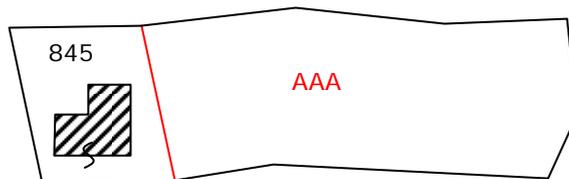
Tipo di frazionamento



Modello 51FTP

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	845	000			00	36	64	SN			000	
S	845	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	09	10	SR			000	
C		000	b	AAB	00	27	54	SN			000	

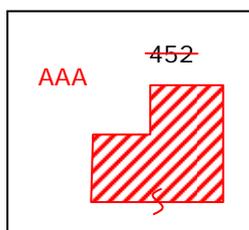
Tipo di frazionamento di particella già censita in catasto fabbricati



Modello 51FTP

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	845	000			00	36	64	SN			000	
V	845	000			00	09	10	SN			000	
C		000	b	AAA	00	27	54	SN			000	

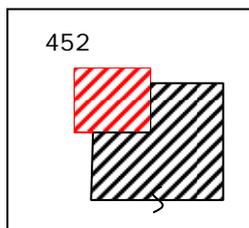
Tipo mappale per nuova costruzione



Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	452	000			00	05	53	SN			000	
S	452	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	05	53	SN			282	

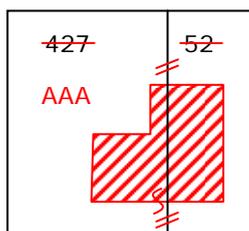
Tipo mappale con conferma del numero di mappa per collegamento con il catasto dei fabbricati



Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	452	000			00	05	53	SN			000	
V	452	000			00	05	53	SN			282	

Tipo mappale con fusione di particelle



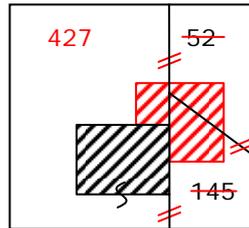
Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	427	000			00	03	68	SN			000	
S	427	000			00	00	00		SU	AAA	000	
O	52	000			00	01	85	SN			000	
S	52	000			00	00	00		SU	AAA	000	
C		000	a	AAA	00	05	53	SN	CD	427	282	
D		000	a	AAA	00	05	53	SN	CD	427	282	

Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	AAA	000			00	05	53	SN			000	
V	AAA	000			00	05	53	SN			282	

Tipo mappale con fusione di particelle e conferma del numero di mappa per collegamento con il catasto dei fabbricati



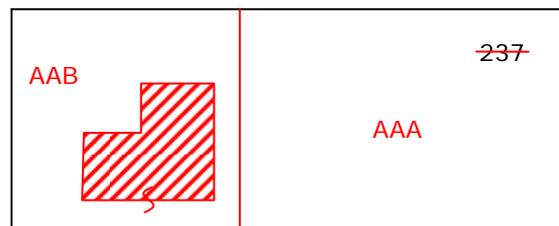
Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	52	000			00	01	20	SN			000	
S	52	000			00	00	00		SU	427	000	
O	145	000			00	01	40	SN			000	
S	145	000			00	00	00		SU	427	000	
O	427	000			00	05	10	SN				
V	427	000			00	07	70	SN	CO	52	282	
D	427	000			00	07	70	SN	CO	145	282	

Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	427	000			00	07	70	SN			000	
V	427	000			00	07	70	SN			282	

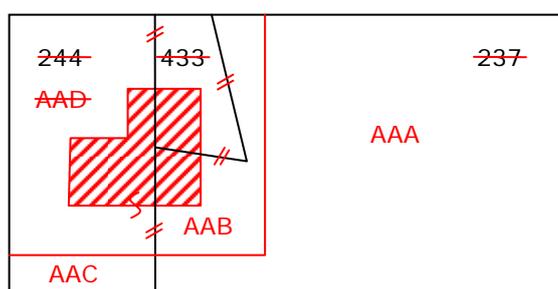
Tipo mappale con stralcio di una porzione di particella del catasto terreni per il suo trasporto al catasto dei fabbricati



Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	237	000			00	18	06	SN			000	3
S	237	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	10	86	SN			003	
C		000	b	AAB	00	07	20	SN			282	

Tipo mappale con formazione del lotto mediante stralcio da più particelle



Modello 3SPC

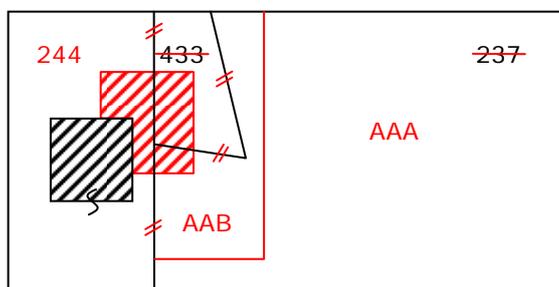
OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	237	000			00	18	06	SN			000	3
S	237	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	13	56	SN			003	
C		000	b	AAB	00	04	50	SN	A	AAB	282	
O	244	000			00	06	20	SN			000	4
S	244	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAC	00	01	00	SN			010	
C		000	b	AAD	00	05	20	SN	A	AAB	282	
O	433	000			00	02	50	SN			000	
S	433	000			00	00	00		A	AAB	282	

In questo caso se il lotto ha superficie reale ma è costituito da particelle di superficie nominale, è necessario aggiungere in coda il modello ausiliario con le seguenti righe:

Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	AAB	000			00	12	20	SN			000	
V	AAB	000			00	12	21	SR			000	

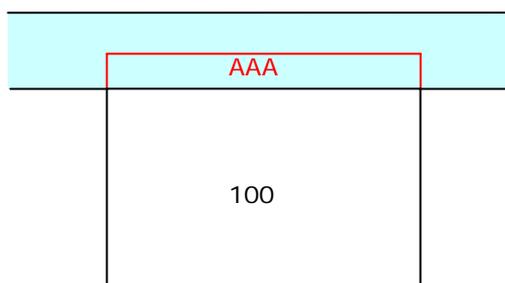
Tipo mappale con formazione del lotto mediante stralcio e fusione di particelle con conferma del numero di mappa



Modello 3SPC

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				LOTTI		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	PROV.	DEF.		
	Princ.	Sub.										
O	237	000			00	18	06	SN			000	
S	237	000			00	00	00				000	
C		000	a	AAA	00	13	56	SN			003	3
C		000	b	AAB	00	04	50	SN	A	244	282	
O	433	000			00	02	50	SN			000	
S	433	000			00	00	00		A	244	282	
O	244	000			00	06	20	SN			000	
V	244	000			00	06	20	SN	A	244	282	

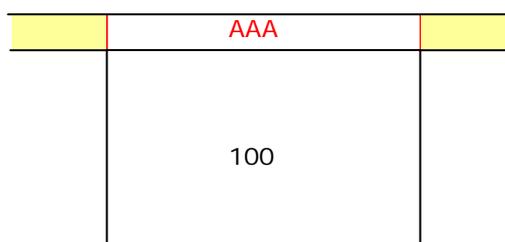
Tipo di frazionamento di relitti da acque esenti da estimo



Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	ACQUE	000			02	54	68	SN			000	
V	ACQUE	000			02	53	83	SN			000	
C			b	AAA	00	00	85	SN			453	

Tipo di frazionamento di relitti da strade pubbliche



Modello M31FU

OPERAZ.	IDENTIFICATIVO				SUPERFICIE				ANNOTAZ.		QUAL.	CLASSE
	ORIGINALE		PROV.	DEF.	ha	aa	ca	NAT.	COD.	NUM.		
	Princ.	Sub.										
O	STRAD	000			02	54	68	SN			000	
V	STRAD	000			02	53	83	SN			000	
C			b	AAA	00	00	85	SN			453	

Monografie dei Punti Fiduciali

Con l'introduzione della componente altimetrica nel rilievo catastale si è posto il problema dell'individuazione del riferimento altimetrico dei punti fiduciali. A tale scopo la procedura Pregeo è stata implementata con un modulo per la generazione delle monografie nel nuovo formato per consentire la generazione di schede monografiche standardizzate che, una volta presentate agli Uffici provinciali, è possibile consultare on-line sul sito internet dell'Agazia del Territorio.

Riferimenti normativi

Circolare n. 5/89 punto. 2

- *I punti fiduciali di nuova istituzione o sostitutivi di precedenti devono essere proposti con apposito modello (scheda monografica).*

Disposizione Operativa Pregeo 8 punti 3.2.1. e 3.2.1.1.

- *In analogia a quanto previsto con la Circolare n.5/1989, i tecnici professionisti possono proporre il riferimento altimetrico dei punti fiduciali, qualora l'ufficio provinciale non abbia ancora provveduto alla sua definizione. Per recepire le suddette informazioni e garantirne l'omogeneità a livello nazionale si è provveduto a definire una nuova scheda monografica del punto fiduciale che dovrà essere utilizzata per i punti fiduciali di nuova istituzione.*

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005

Si precisa inoltre che quando la scheda monografica dei punti fiduciali è già disponibile presso l'Ufficio, il tecnico professionista, può proporre il riferimento altimetrico integrando la scheda già esistente, senza l'obbligo di presentazione di una nuova scheda.

Punto Fiduciale		07/0020/L407	
		Ufficio Provinciale di TREVISO	
		Ufficio Provinciale di TREVISO	
Comune: TREVISO		Foglio: 002	
Sezione:		Particellare: 116	
Casale-Soldier		Casale-Ronga	
X: 2832.641		Nord:	
Y: -2861.706		Est: 15.510	
Origine:		Fuso:	
Altimetria: 52		Altimetria: 51	
Altimetria: 52		Altimetria: 51	
Riferimento: SPINELLO NW FASE RP			
Indirizzo: VIA ALFREDO SOPRA MARGARITHE			
			
			
Data:			
Inizio: 17/02/2005			
Verifica:			
Annullato:			

Punto Fiduciale		07/0020/L407	
		Ufficio Provinciale di TREVISO	
		Ufficio Provinciale di TREVISO	
Comune: TREVISO		Foglio: 002	
Sezione:		Particellare: 116	
Casale-Soldier		Casale-Ronga	
X: 2832.641		Nord:	
Y: -2861.706		Est: 15.510	
Origine:		Fuso:	
Altimetria: 52		Altimetria: 51	
Altimetria: 52		Altimetria: 51	
Riferimento: SPINELLO NW FASE RP			
Indirizzo: VIA ALFREDO SOPRA MARGARITHE			
Richiesta da:			
Il richiedente: ROSSI ANTONIO		Iscritto al n. 2996	
Qualifica: GEOMETRA		della Prov. di TREVISO	
Firma e data:		Visto:	
Il tecnico catastale		Il tecnico catastale	
			

Figura 9 – Scheda monografica punto fiduciale

Oggetto del rilievo

L'oggetto del rilievo catastale di aggiornamento è stato compiutamente definito con la circolare n. 2/1988 come si riporta di seguito.

Riferimenti normativi

Circolare n. 2 del 26.02.1988

La redazione di un atto di aggiornamento richiede essenzialmente il rispetto di tre requisiti che investono direttamente ed in modo esclusivo la responsabilità del professionista:

- *individuazione dell'oggetto del rilievo di aggiornamento;*
- *assunzione delle misure per dare forma e contenuto allo stesso;*
- *assunzione delle misure per l'inquadramento dell'oggetto del rilievo nella rete dei punti fiduciali.*

Pertanto negli atti di aggiornamento devono essere rispettate le norme che seguono per soddisfare esigenze tecniche che rendano validi i documenti sottoposti al controllo ed alla loro gestione da parte dell'Amministrazione.

a) - tipi di frazionamento

L'oggetto primario del rilievo è costituito dalle linee dividenti.

A modifica di quanto previsto nelle attuali normative, accettazione da parte dell'Ufficio dell'atto di aggiornamento è vincolata dalle seguenti disposizioni:

- *qualora la superficie della particella originaria risulti minore di 2000 mq il rilievo dovrà prevedere la misurazione di tutti i vertici della stessa;*
- *nei casi in cui le particelle derivate risultino di superficie minore o uguale di 2000 mq il rilievo dovrà essere esteso a tutto il loro contorno indipendentemente dalla superficie della particella originaria.*

Nelle operazioni di campagna potranno non essere rilevati, a deroga di quanto sopra stabilito, soltanto quei vertici delle particelle non identificabili in modo univoco e corretto sul terreno, perché non materializzati o non ricostruibili attraverso atti ufficiali in possesso delle parti.

Il verificarsi della situazione suddetta dovrà essere opportunamente evidenziato nell'elaborato Relazione tecnica definito al punto g) del paragrafo 7 della presente circolare e la dimostrazione del frazionamento verrà effettuata sulla base delle aree nominali solo per le particelle non interamente rilevate

Per i casi di trasferimento a misura le disposizioni sopra enunciate dovranno ritenersi integrative di quelle descritte nell'art. 7 del D.P.R. 650/72.

b) - tipi mappali

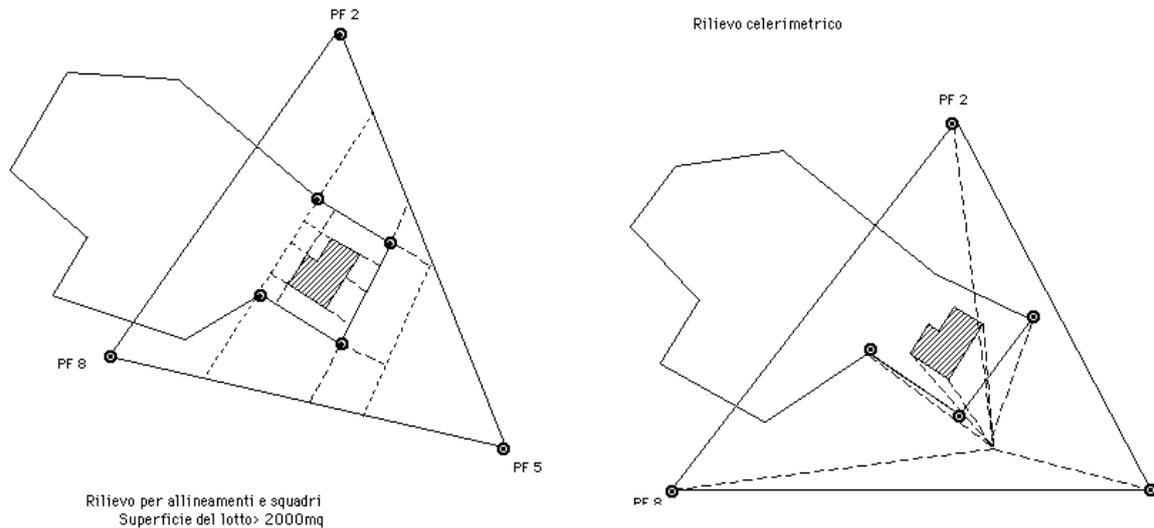
L'oggetto primario del rilievo è costituito dai contorni dei fabbricati ed eventualmente dalla definizione dell'area di pertinenza.

A modifica di quanto previsto nelle attuali normative si dispone che:

- *qualora i vertici di contorno del lotto edificatorio siano stati rilevati e riportati in atti di aggiornamento redatti secondo le disposizioni espresse nella presente circolare, il rilievo potrà essere limitato all'individuazione del fabbricato nell'ambito del lotto (particella sede del manufatto) facendo obbligo al tecnico redattore di esplicita menzione del riferimento al tipo di frazionamento o particellare originario, sempre che gli elementi di appoggio siano costituiti da particolari topografici di certa identificazione e di corretta corrispondenza topografica;*

- qualora la particella nella quale insiste il nuovo fabbricato non sia stata oggetto di aggiornamento secondo le presenti procedure il tecnico redattore dovrà rilevare la stessa con appoggio alla rete dei punti fiduciali;
- per lotti di superficie superiore a mq 2000, viene accordata la facoltà di limitare il collegamento ai punti fiduciali, solo dei vertici della particella necessari per definire la posizione del fabbricato nell'ambito della stessa (vedi Fig. 1).

Figura 1



c) - tipi particellari

L'oggetto del rilievo è costituito dall'intera particella a sua volta oggetto di trasferimento a misura. In questo caso valgono le disposizioni già espresse nel citato D.P.R. 650/72 (art. 7 comma II) e che risultano in questa sede perfettamente congruenti con le predette disposizioni. Infatti nelle modalità di trattamento i tipi particellari sono riconducibili al caso dei tipi di frazionamento per i quali si prevede il rilievo completo del contorno della particella.

Poligonalari

Si riportano di seguito in forma schematica le caratteristiche delle poligonalari previste dalle istruzioni per il rilievo catastale di aggiornamento.

Requisiti delle poligonalari

Sviluppo	Orientamento	Attendibilità dei vertici iniziale e finale
da 2000 a 5000 metri	Osservazioni angolari di orientamento dai vertici iniziale e finale. Per le poligonalari chiuse occorre sempre effettuare le osservazioni di orientamento da almeno due vertici della poligonale stessa. Le osservazioni di orientamento devono essere condotte a punti di coordinate analitiche note (caratterizzate da codice di attendibilità minore di 10). La distanza tra il vertice di stazione e quello/i di orientamento non deve risultare inferiore a 1000 metri.	Punti di coordinate analitiche note caratterizzate da codice di attendibilità minore di 10 (vertici trigonometrici I.G.M.I., catastali, P.S.R.).
minore di 2000 metri	Come sopra o in caso non vi sia disponibilità di un sufficiente numero di punti di coordinate analitiche note: <ul style="list-style-type: none">- osservazioni angolari di orientamento in un solo vertice estremo.- non si eseguono osservazioni angolari di orientamento dagli estremi.	Punti di coordinate analitiche note caratterizzate da codice di attendibilità minore di 10 (vertici trigonometrici I.G.M.I., catastali, P.S.R.).
minore di 1000 metri	Osservazioni angolari di orientamento dai vertici iniziale e finale	<ul style="list-style-type: none">- Un punto di coordinate analitiche note ed un punto di coordinate caratterizzato da codice di attendibilità superiore a 9.- Inizio e fine su punti di coordinate con codice di attendibilità superiore a 9.

Riferimenti normativi

Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento (Decreto direttoriale n. 4A/322 del 19.01.1988)

Le caratteristiche della poligonale realizzata devono rispettare le sottoelencate condizioni:

- *il numero dei lati della poligonale non deve essere superiore a 10;*
- *La lunghezza di ciascun lato non deve superare i seguenti limiti:*
 - *1000 metri nel caso in cui la strumentazione impiegata consenta la lettura diretta di almeno 20cc sia per le direzioni azimutali che per quelle zenitali e con distanziometro elettro-ottico;*
 - *400 metri nel caso in cui la strumentazione impiegata consenta la lettura diretta di almeno 1c e con distanziometro elettro-ottico;*
- *nel caso di poligonale aperta il tracciato della stessa deve essere realizzato in modo da ottenere una spezzata quanto più possibile vicina al segmento congiungente i vertici di inizio e fine;*
- *i lati della poligonale devono avere, per quanto possibile, lunghezza uniforme.*

Fermo restando quanto disposto al paragrafo 2 della presente Istruzione, da ciascuna stazione poligonometrica, di norma, deve essere osservato almeno un punto fiduciale

per angolo e distanza da individuare, possibilmente, tra quelli di maggiore attendibilità ubicati all'interno della maglia dei punti fiduciali stessi associata all'oggetto del rilievo. L'eventuale impossibilità di eseguire l'operazione suddetta deve essere motivata nell'elaborato Relazione tecnica.

In generale la poligonale costituisce un'entità geotopografica definita ed autonoma in funzione dei vincoli estremi. Peraltro nel caso di poligonali aventi sviluppo compreso tra 2000 e 5000 metri, ogni qualvolta una stazione risulti ubicata ad una distanza da un vertice di coordinate analitiche note, inferiore ad un quarto dell'intero sviluppo della poligonale, dalla stazione devono essere rilevati gli elementi di collegamento (angolo e distanza) al vertice suddetto.

Qualora dovessero sussistere notevoli difficoltà per la misura della distanza le osservazioni possono essere limitate alla sola direzione azimutale.

Circolare n. 5 del 30.10.1989

Le poligonali con sviluppo inferiore a 1000 m, stante la evidente limitatezza della zona da aggiornare, possono essere realizzate anche senza gli orientamenti iniziale e/o finale. Tale situazione, risultando non conforme a quanto disposto nel paragrafo 15 punto b.2) della "Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento" dovrà essere motivata dal tecnico redattore del tipo di aggiornamento nell'elaborato "Relazione tecnica".

Istruzione sull'utilizzo della metodologia GPS e delle informazioni altimetriche nel rilievo catastale di aggiornamento (Provvedimento 3 dicembre 2003)

Le poligonali realizzate devono presentare le sottoindicate caratteristiche:

- a) il numero dei lati di ciascuna poligonale, di norma, non deve essere superiore a 8;*
- b) la lunghezza dei lati, di norma, non deve risultare inferiore a 100 m né superiore a 1500 m;*
- c) i lati delle poligonali devono avere, per quanto possibile, lunghezza uniforme;*
- d) lo sviluppo totale di una poligonale, di norma, non deve superare i 5 Km;*
- e) sono ammessi gli artifici atti a risolvere problemi di stazionabilità dei vertici (stazioni fuori centro).*

Proposta di aggiornamento cartografico

Una delle principali novità introdotte con la versione Pregeo 8 è la proposta di aggiornamento cartografico che rappresenta la versione digitale del documento cartaceo mod. 51. Questa nuova funzionalità consente al tecnico redattore di operare su estratti di mappa digitali rilasciati dagli Uffici o autoallestiti sui quali introdurre, sempre in forma digitale, la nuova geometria con il risultato di rendere la fase di aggiornamento cartografico il più possibile automatica e soprattutto in tempo reale.

Riferimenti normativi

Disposizione Operativa Pregeo 8 punto 1.3.1.

La Proposta di aggiornamento cartografico è costituita da un insieme di righe di informazioni standardizzate, fornite su supporto informatico dal tecnico professionista; esse descrivono, in formato vettoriale, i poligoni chiusi corrispondenti ai bordi delle particelle oggetto di aggiornamento e di quelle derivanti dall'aggiornamento stesso, nonché linee rappresentative di particolari topografici. Ciascuno dei poligoni chiusi rappresenta un oggetto catastale e, pertanto, deve essere contraddistinto da un identificativo di area (definitivo o provvisorio).

Disposizione Operativa Pregeo 8 punto 1.1.

Gli estratti di mappa numerici riguardanti acque o strade pubbliche saranno forniti solo su supporto cartaceo. Conseguentemente i corrispondenti atti di aggiornamento non contempleranno la "proposta di aggiornamento" di cui al successivo punto 1.3.

Nota Dir. Centr. Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005 punto 8.1

La proposta di aggiornamento non è obbligatoria per gli atti di aggiornamento interessanti strade e/o acque, anche quando interessano oltre a strade ed acque anche particelle ordinarie. Tuttavia è facoltà del professionista presentare la proposta di aggiornamento sulla base di un estratto di mappa completamente autoallestito o integrato per la parte relativa alle acque/strade.

Nota Dir. Centr. Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005 punto 8.2

Qualora il rapporto tra la superficie dell'ampliamento e quello della particella nel quale esso ricade risulti inferiore ad 1/1000, la proposta di aggiornamento non è obbligatoria.

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005 punto 9

I fabbricati interrati graffiati con il simbolo >-<, coda di rondine, al fabbricato devono essere presentati con la proposta di aggiornamento, mentre il fabbricati interrato che deve essere individuato con un numero di particella non necessita della proposta di aggiornamento.

Nota Dir. Centr. Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005 punto 10

Quando un atto di aggiornamento contempla anche la variazione cartografica per demolizione di fabbricato, la proposta di aggiornamento è ovviamente obbligatoria.

Punti ausiliari

Le istruzioni sul rilievo catastale di aggiornamento consentono di derogare, in casi particolari, all'obbligo di inquadrare l'oggetto del rilievo all'interno di un triangolo fiduciale. In tali casi è possibile riferire il rilievo a due soli punti fiduciali e ad un terzo punto, opportunamente scelto in modo da formare comunque un triangolo contenente l'oggetto del rilievo. In queste occorrenze viene richiesto di effettuare misure sovrabbondanti atte a consentire il controllo qualitativo delle operazioni di rilevamento. Si ritiene opportuno motivare adeguatamente in relazione tecnica i motivi che hanno indotto al ricorso alla procedura in deroga.

Riferimenti normativi

Istruzione rilievo catastale aggiornamento 19.01.1988

Al criterio generale di appoggio del rilievo ad un triangolo fiduciale è ammesso in deroga il caso in cui il collegamento di un punto agli altri due richieda una complessità di operazioni topografiche tali per cui la determinazione delle reciproche posizioni tra i punti stessi risulterebbe poco affidabile. In questo caso il tecnico potrà limitarsi ad utilizzare i soli due punti collegabili del triangolo fiduciale, dovrà però riferire le misure dell'oggetto del rilievo anche ad un terzo punto, opportunamente scelto sul terreno e costituito da un particolare topocartografico, di modo che il triangolo così definito possa contenere l'oggetto del rilievo ed essere soggetto alle medesime disposizioni impartite per i triangoli fiduciali.

Sussiste l'obbligo, in questi casi, che, venendo a mancare parzialmente il collegamento al triangolo fiduciale di primo perimetro, il professionista produca sovrabbondanza di misure per consentire gli opportuni controlli qualitativi dell'atto di aggiornamento.

Lettera Circolare prot. 4A/92/803 del 21/02/92

Nel caso di ricorso all'istituto del punto ausiliario in sostituzione di un punto fiduciale, si ribadisce che lo stesso ha lo scopo prioritario di permettere il ripristino del rilievo nel caso in cui uno dei punti risulti non più utilizzabile.

In considerazione di tale specifica funzione, la scelta della posizione del punto ausiliario, non è vincolata al rispetto delle distanze imposte ai lati della maglia, in quanto il punto ausiliario non ne rappresenta un elemento costitutivo.

Relazione tecnica

La relazione tecnica è uno degli elaborati essenziali dell'atto di aggiornamento cartografico. Essenzialmente la relazione serve a motivare le operazioni effettuate in deroga alle disposizioni vigenti in materia ed anche qualora non vi siano osservazioni da fare è comunque necessaria la presenza dell'elaborato. Dalla versione Pregeo 9 il controllo di completezza dell'atto è svolto direttamente dalla procedura che, in assenza degli elementi previsti, non consente la generazione dell'atto.

Riferimenti normativi

Circolare n. 2/1988 punto 7g

... Gli elaborati tecnici necessari per la redazione dei tipi di aggiornamento sono i seguenti:

... Relazione tecnica nella quale devono essere motivate le difficoltà che hanno determinato l'impossibilità di soddisfare integralmente le disposizioni impartite con la presente circolare (p. e. impossibilità di osservazione di un punto fiduciale,; artifici utilizzati per la determinazione di osservazioni indirette del rilievo; impossibilità del rilievo dell'intero contorno dell'oggetto perchè non materializzato, ecc.) Qualora non vi siano informazioni da riportare nella suddetta relazione, la stessa deve essere presentata con l'annotazione: Nessuna osservazione particolare da segnalare.

Circolare n. 11/1988

.. la relazione tecnica dovrà giustificare le anomalie riscontrate fra situazione di fatto, di diritto e/o catastali

Qualora non vi siano osservazioni da riportare nella suddetta relazione, la stessa deve essere presentata con l'annotazione: Nessuna osservazione particolare da segnalare.

Disposizione Operativa Procedura Pregeo 8, punto 4.5.

La sezione relazione tecnica è costituita esclusivamente da righe di informazione di tipo 6 aventi lunghezza fissa di 72 caratteri. La sezione deve iniziare con la riga standardizzata:

*6| ***** Relazione Tecnica ***** |*

e deve terminare con la riga standardizzata:

*6| ***** Fine Relazione ***** |*

Deve essere inserita in posizione immediatamente successiva al libretto delle misure.

Riferimento altimetrico Punti Fiduciali

Riprendendo quanto già detto per le monografie dei punti fiduciali, in sede di definizione dei riferimenti altimetrici sono emerse diversità interpretative tanto da indurre la Direzione Centrale del Catasto a diramare una nota di chiarimento.

Dalla lettura di tale nota sembrerebbe emergere l'indicazione che il riferimento altimetrico debba essere individuato sempre lungo la verticale per il punto non consentendo quindi l'adozione di piani di paragone esterni.

Tuttavia, come si può rilevare dalla consultazione delle monografie messe a disposizione sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, questa indicazione non riveste carattere di perentorietà.

Riferimenti normativi

Disposizione Operativa Procedura Pregeo 8, punto 3.2.1.

Il riferimento altimetrico dovrà essere raffigurato con chiarezza nello schizzo monografico e descritto con un testo, completo ma sintetico, che ne consenta la corretta individuazione anche in mancanza del suddetto schizzo. Qualora il punto fiduciale non sia topograficamente accessibile da un punto di vista altimetrico, il tecnico professionista può richiederne l'annullamento e proporre l'istituzione di un nuovo punto che abbia i necessari requisiti e non alteri sensibilmente le mutue distanze della maglia preesistente dei punti fiduciali.

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 57211 del 19.07.2004

Per quanto attiene il riferimento altimetrico dei PF, si fa presente che quando gli stessi non presentano, sulla verticale, particolari fisici in elevazione in grado di costituire valido riferimento altimetrico (come ad esempio spigoli di fabbricati, pali, picchetti ecc.) il dato altimetrico sarà riferito "al suolo". Qualora non fosse possibile garantire il rispetto di questa condizione minimale, il punto non potrà essere assunto come fiduciale.

Scarti

Si riportano di seguito gli estratti della normativa vigente per quanto riguarda la presenza di scarti tra le misure dei lati fiduciali e quelle desunte dalle coordinate della T.A.F. nonché di quelle effettuate da altri tecnici in precedenti atti di aggiornamento.

Preme evidenziare che, in caso di discordanza, l'atto può essere sospeso solo in assenza di opportuna dichiarazione resa dal tecnico redattore nell'elaborato "relazione tecnica". Nel caso invece in cui il tecnico abbia preso atto delle discordanze emerse in sede di elaborazione l'Ufficio può procedere all'approvazione dell'atto.

Per quanto riguarda la presenza di scarti quadratici medi elevati, in assenza di limiti fissati dalla normativa, si ritiene che debba essere il tecnico redattore ad indagare sulle cause e ad individuare gli errori presenti nel libretto delle misure prima della presentazione dell'atto.

Riferimenti normativi

Scarto su distanze tra Punti Fiduciali misurati in precedenti atti di aggiornamento

Circolare n. 2/1988 punto 8.5a

Il tipo può essere sospeso a causa dei seguenti motivi:

- *discordanza degli elementi indicati negli elaborati con eventuali informazioni numeriche desunte da precedenti tipi di aggiornamento, qualora nella relazione tecnica non risulti opportuna dichiarazione. E' comunque consigliabile, prima di procedere ad operazioni d'Ufficio, interpellare i tecnici liberi professionisti.*

Scarto su distanze in TAF tra Punti Fiduciali mai misurati

Circolare n. 5/1989, pag. 4 lett. A)

a) relazione fra due punti fiduciali mai interessata da un rilievo di aggiornamento. In questo caso la differenza - senza segno - fra i termini d_m e d_c deve risultare minore di 1,5 - 3 m. La scelta, da parte dell'Ufficio, del limite di confronto sarà dettata in funzione della situazione cartografica (scala di rappresentazione, supporto grafico da cui sono state estratte le coordinate dei punti fiduciali, etc). Qualora la differenza non rientri nei limiti definiti il tecnico professionista potrà produrre misure sovrabbondanti e iperdeterminazioni della relazione in esame al fine di supportare e semplificare le operazioni di approvazione dell'atto di aggiornamento e l'eliminazione di eventuali incongruenze;

S.q.m. elevati

Lettera Circolare n. 4A/92/803 del 21/02/92

1) occorre rilevare ed utilizzare alcuni punti, quali punti di controllo del rilievo di aggiornamento (tramite iperdeterminazioni) al fine di evidenziare possibili errori grossolani commessi durante il rilievo.

Schema del rilievo

L'elaborato tecnico "schema del rilievo" rappresenta in forma grafica il complesso delle operazioni topografiche eseguite per la determinazione dell'oggetto del rilievo ed il suo inquadramento all'interno della maglia dei punti fiduciali.

Con la versione Pregeo 9 questo elaborato, così come tutti gli altri, viene generato in modo automatico all'interno della stessa procedura secondo la simbologia definita con la circolare 2/88.

Oltre ad essere un elaborato dell'atto di aggiornamento, lo schema del rilievo rappresenta le scelte fatte dal tecnico redattore, in sede di misura, per definire l'oggetto del rilievo e l'inquadramento.

Si richiama, pertanto, l'attenzione sugli obblighi imposti dalla normativa riguardo il rilievo dei punti fiduciali e sulle tolleranze relativamente alle "quantità" di rilievo che possono risultare esterne al triangolo fiduciale.

Riferimenti normativi

Inquadramento nella rete dei Punti Fiduciali

Circolare n. 2/1988 punto 5

La redazione di un atto di aggiornamento richiede essenzialmente il rispetto di tre requisiti che investono direttamente ed in modo esclusivo la responsabilità del professionista:

- *individuazione dell'oggetto del rilievo di aggiornamento;*
- *assunzione delle misure per dare forma e contenuto allo stesso;*
- *assunzione delle misure per l'inquadramento dell'oggetto del rilievo nella rete dei punti fiduciali.*

Circolare n. 2/1988 punto 7e

Elaborato grafico, definito "schema del rilievo", redatto in scala opportuna (preferibilmente in scala 1:500) e corredato di eventuali ulteriori sviluppi esplicativi, per una completa interpretabilità degli schemi relativi alle operazioni di inquadramento, con evidenziazione anche simbolica e non in scala dei p.f. utilizzati, dei punti generatori delle osservazioni (nel caso del rilievo celerimetrico si identificano con le stazioni stesse e nel caso di rilievo per allineamenti e squadri con i punti di inizio e fine di ciascun allineamento) e della ubicazione, in detto schema, dell'oggetto del rilievo con numerazione dei punti di dettaglio e di eventuali misure integrative (vedi esempi allegati). In questo elaborato devono essere rappresentati i collegamenti fra i punti generatori del rilievo e fra questi e i punti fiduciali; i collegamenti dai punti generatori del rilievo ai punti di dettaglio non devono essere rappresentati.

Istruzione rilievo catastale aggiornamento 19.01.1988

Qualora il terreno oggetto della misurazione sia situato interamente all'interno di un triangolo definito dalla congiunzione dei punti fiduciali assunti per l'inquadramento topografico, il tecnico è tenuto a riferire il rilievo stesso a tutti i suddetti punti fiduciali. ...omissis...

qualora la posizione e/o l'estensione del terreno da rilevare non fosse inquadrabile in un solo triangolo fiduciale, si renderà necessario individuare una "maglia di punti fiduciali", costituita da una serie di triangoli fiduciali contigui di appoggio,

indispensabile a racchiudere l'oggetto del rilievo. Per la maglia dei punti fiduciali valgono le stesse disposizioni espresse per il singolo triangolo fiduciale.

Oggetto del rilievo eccedente il triangolo fiduciale

Istruzione rilievo catastale aggiornamento 19.01.1988

Il riferimento al singolo triangolo fiduciale resterà valido anche quando il limite dell'oggetto da misurare risulti esterno al bordo del triangolo fiduciale di una quantità inferiore a quella ritenuta metricamente marginale e definita dalle seguenti limitazioni:

- *la distanza massima esterna tra l'oggetto del rilievo ed il lato del triangolo fiduciale deve risultare inferiore al 30% della corrispondente distanza massima interna riferita al medesimo lato;*
- *la superficie eccedente il singolo lato del triangolo fiduciale deve essere inferiore al 30% della superficie complessiva da rilevare.*

Rilievo per allineamenti e squadri

Istruzione rilievo catastale aggiornamento 19.01.1988

Punto 5...Qualora l'oggetto da rilevare risulti interamente all'interno di un triangolo fiduciale o marginalmente eccedente lo stesso, gli allineamenti principali dovranno essere realizzati congiungendo tra loro tutti i vertici del triangolo..... tali distanze dovranno essere direttamente misurate nel caso di visibilità e misurabilità completa, dovranno essere invece ricavabili indirettamente nel caso vengano a mancare in parte od in tutto i presupposti di cui sopra, ricorrendo ad artifici geometrici ...

.. Sono possibili artifici per la determinazione delle mutue posizioni fra i punti fiduciali attraverso:

- *realizzazione di squadri la cui lunghezza deve essere inferiore ai seguenti limiti:*
- *m 3,00 col metodo speditivo (utilizzando un cateto di un triangolo rettangolo appositamente realizzato sul terreno, tipo 3, 4, 5;*
- *non superiore ad 1/3 della lunghezza dell'allineamento di base e comunque non superiore ai 16 metri con l'utilizzo di strumentazione topografica del tipo di squadro agrimensorio, a specchio, a prisma;*
- *realizzazione di artifici atti a determinare, attraverso la risoluzione di figure geometriche ausiliarie, appositamente costituite sul terreno, le distanze non direttamente misurabili. Il ricorso a tali procedure è consentito limitatamente alla definizione di misure inferiori ad 1/4 della distanza tra i punti fiduciali (o punti ausiliari stabiliti in caso di invisibilità) e comunque non superiore a metri 50.*

Punto 8...Il rilievo di dettaglio dell'oggetto dell'aggiornamento geometrico dovrà essere legato alla rete degli allineamenti principali, secondari ed ausiliari.

Le operazioni topografiche consentite sono:

- *metodo speditivo (utilizzando un cateto di un triangolo rettangolo appositamente realizzato sul terreno, tipo 3, 4 e 5);*
- *nel caso venga utilizzato uno strumento (squadro agrimensorio, a specchio, a prisma) la lunghezza dello squadro dovrà essere realizzata secondo quanto già detto al paragrafo 5.*

Sospensibilità degli atti

I casi di sospensibilità dell'atto di aggiornamento sono stati chiaramente indicati con la Circolare 2/88. Ulteriori disposizioni in merito sono state impartite successivamente all'adozione della procedura Pregeo 8 in merito alla sospensibilità degli atti in presenza di errori sulla componente altimetrica del rilievo.

Riferimenti normativi

Circolare n. 2/1988 punto 8.5a

Il tipo può essere sospeso a causa dei seguenti motivi:

- *non esistenza o incompletezza degli elaborati previsti;*
- *insufficienza delle misure per la definizione dell'oggetto del rilievo;*
- *discordanza degli elementi indicati negli elaborati con eventuali informazioni numeriche desunte da precedenti tipi di aggiornamento, qualora nella relazione tecnica non risulti opportuna dichiarazione. E' comunque consigliabile, prima di procedere ad operazioni d'Ufficio, interpellare i tecnici professionisti;*
- *non osservanza delle disposizioni tecniche previste nella presente circolare e nella Istruzione sul rilievo catastale di aggiornamento.*

Disposizione Operativa Procedura Pregeo 8, punto 3.2

Evidenziata l'importanza dell'introduzione del dato altimetrico negli archivi cartografici catastali, nulla viene innovato per quanto si riferisce ai criteri di accettabilità degli atti di aggiornamento. A tale riguardo restano completamente operanti i soli criteri di accettabilità degli attuali atti di aggiornamento planimetrici. Naturalmente, sotto il solo profilo tecnico, gli Uffici provinciali potranno eseguire gli opportuni controlli degli elementi altimetrici presentati dai tecnici esterni al solo fine di garantire l'accuratezza delle informazioni che confluiranno negli archivi catastali.

Tuttavia, si ribadisce, che la presenza di errori negli elementi altimetrici non potrà costituire motivo di sospensione né di rallentamento dell'iter di approvazione degli atti di aggiornamento.

Nota Dir. Centrale Catasto prot. n. 14063 del 22.02.2005

Al fine di fugare ogni ragionevole dubbio sulla materia si chiarisce che un atto di aggiornamento può essere sospeso solo per:

- *Assenza totale o parziale di misure, comprese le misure relative all'altezza strumentale ed alla altezza del segnale, per la definizione dei dislivelli dei soli punti su cui è obbligatoria la componente altimetrica;*
- *Assenza della descrizione del riferimento altimetrico sulla monografia e nel libretto delle misure.*

In particolare gli atti di aggiornamento non possono essere sospesi per:

- *Assenza di misure altimetriche su eventuali punti ausiliari;*
- *Errori sulle misure relative alla componente altimetrica;*
- *Assenza della quota sulla scheda monografica; il campo quota deve essere compilato dall'Ufficio;*
- *Assenza di scheda monografica per i Punti Fiduciali già presenti in Ufficio: si ribadisce che quando la scheda monografica dei Punti Fiduciali è già disponibile presso l'Ufficio, il tecnico professionista, può proporre il riferimento altimetrico*

integrando la scheda già esistente, senza l'obbligo di presentazione di una nuova scheda.

Sottoscrizione dell'atto

Tutti gli atti di aggiornamento catastale, ad eccezione di quelli relativi a procedimenti iniziati d'ufficio, devono necessariamente essere sottoscritti da tutti i titolari di diritti reali sui beni oggetto di variazione oltre che dal tecnico redattore.

Le norme, tuttavia, nel prevedere i casi di impossibilità hanno introdotto la possibilità di presentazione degli atti anche in assenza della firma di tutti i titolari purché agli stessi venga allegata una lettera di incarico con al quale uno o più soggetti titolari conferiscono il mandato al tecnico redattore e dichiarano di essere stati autorizzati dagli altri contitolari.

Nei casi di procedimenti iniziati d'ufficio non è richiesta la sottoscrizione da parte dei titolari ma è richiesta al tecnico redattore la presentazione della nota di incarico da parte dell'Ente promotore del procedimento amministrativo.

Riferimenti normativi

Firma dei titolari

D.M. 701/1994 art. 1

I tipi di frazionamento o i tipi mappali....., ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio (ad es. espropriazioni), sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti....

Circolare 194/T del 13/07/1995

....., mentre nulla si osserva in merito alla firma del documento da parte del tecnico, si precisa che, di norma, la firma dei titolari di diritti reali sul bene oggetto di variazione deve essere apposta da tutti i soggetti interessati, prima che l'atto venga ricevuto dagli uffici. Non di meno, - nel caso in cui detto obbligo, per fondate motivazioni, non possa essere compiutamente assolto - è consentita deroga alla procedura sopra richiamata, purché l'utenza professionale alleggi una lettera di incarico, nella quale uno ovvero alcuni dei soggetti, titolari di diritti reali sull'immobile, dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari. Questi ultimi devono essere individuati distintamente nella lettera di incarico attraverso i rispettivi dati anagrafici e codici fiscali, nonché la natura e la quota dei relativi diritti reali. La dichiarazione deve, inoltre, essere sottoscritta anche dal tecnico redattore.

Circolare 49/T del 27/02/1996

Nelle ipotesi di mancata conformità alle disposizioni sopra richiamate, i tipi diversi da quelli indicati al paragrafo n. 2, lettera B), sono ricevibili ed inseribili in atti con le modalità ed alle condizioni di seguito precisate:

- la lettera d'incarico, sottoscritta per accettazione anche dal professionista, deve obbligatoriamente contenere gli elementi informativi riportati nel modello allegato. La stessa può essere proficuamente utilizzata come delega alla rappresentanza della parte interessata nei confronti dell'Amministrazione per lo specifico procedimento amministrativo (ex art. 63 del D.P.R. n. 600 del 1973);*
- la lettera di incarico deve riportare le motivazioni della mancata sottoscrizione del tipo ovvero della mancata autorizzazione al mandato, nonché una dichiarazione di assunzione di responsabilità, da parte dei conferenti, per ogni onere ed obbligo che*

eventualmente dovesse interessare gli altri soggetti non sottoscrittori, per effetto dell'aggiornamento richiesto;

- *ai fini della pubblicità immobiliare, la mancata conformità alle disposizioni in oggetto verrà evidenziata attraverso l'apposizione alle particelle, interessate dall'atto di aggiornamento, dell'annotazione: "Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701/1994". L'annotazione, da trasportarsi negli eventuali stadi successivi degli atti del catasto, sarà annullata al momento della prima volturazione delle particelle medesime.*

Si precisa infine che in presenza di lettera d'incarico, conforme alle disposizioni esposte o richiamate in precedenza non risulta obbligatoria la contestuale sottoscrizione del tipo di aggiornamento. In questo caso il professionista avrà cura di annotare nel mod. 51 - nello spazio riservato alla firma delle parti - gli estremi della lettera stessa, che in originale sarà conservata agli atti d'ufficio.

Firma del Tecnico redattore

Legge n. 679/1969 art. 5

Quando avviene un frazionamento di una particella, le parti interessate devono produrre, insieme con i documenti per l'esecuzione delle volture, il corrispondente tipo di frazionamento, da eseguirsi sopra un estratto autentico di mappa catastale e da firmarsi da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore, regolarmente iscritto nell'albo professionale della propria categoria.

Decreto del Presidente della Repubblica n. 650/1972

Quando un trasferimento di beni immobili comporta il frazionamento di particelle, deve essere preventivamente presentato all'ufficio tecnico erariale il corrispondente tipo di frazionamento, firmato da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritto nell'albo professionale della propria categoria.

Circolare n. 1/2002

Pertanto, sulla base del parere sopra espresso, si ritiene che, in materia catastale, sia consentita agli Agrotecnici la facoltà di redigere gli atti di aggiornamento di cui all'articolo 8 della legge n. 679/69 (tipi mappali) e agli articoli 5 e 7 del D.P.R. n. 650/72 (tipi frazionamento e particellari).....

Stralcio area

Nel caso in cui sia necessario individuare un lotto urbano come porzione di un più ampio appezzamento di terreno si procede attraverso quello che nel gergo catastale viene individuato come stralcio area. Tale operazione, quantunque configuri una divisione di particelle, non assume necessariamente valenza di tipo di frazionamento anche se è assoggettata alle medesime norme che riguardano i frazionamenti soprattutto per quanto riguarda l'obbligo di deposito preventivo in Comune.

Tuttavia è stata introdotta la possibilità di redigere atti misti "frazionamento e mappale" con i quali è possibile effettuare contemporaneamente il frazionamento dell'area e la denuncia del fabbricato.

L'operazione di stralcio dell'area si rende invece necessaria quando il fabbricato da denunciare insiste su un'area di estensione eccessiva in rapporto all'entità della costruzione. In linea di massima viene ritenuta ordinaria un'estensione della superficie scoperta non eccedente 10 volte quella coperta. Tuttavia sono ammessi casi particolari per i quali si consiglia l'esposizione delle motivazioni all'interno della relazione tecnica.

Riferimenti normativi

Decreto Ministero delle Finanze del 19/04/1994 n. 701

5. Le modalità di presentazione e trattazione dei tipi mappali vengono uniformate a quelle previste per i tipi di frazionamento, qualora detti tipi comportino costituzione di corti urbane, previo stralcio da particelle maggiori dimensioni.

Circolare n. 15/1985

Si ricorda che il tipo mappale ha l'obiettivo di definire nel lotto la rappresentazione dei corpi di fabbrica edificati. Tuttavia può presentarsi il caso che esso serva anche per definire il "lotto edificato" nell'ambito di un più ampio appezzamento individuato da una o più particelle. In questa evenienza, il tipo mappale non costituisce tipo di frazionamento...

Circolare n. 7/1992

... vengono assoggettati alle norme che regolano i tipi di frazionamento (art. 18 legge 47/85) anche i tipi mappali utilizzati per acquisire, oltre l'individuazione dei lotti su cui è stato edificato, anche la definizione delle porzioni di aree scoperte, implicitamente venute a configurarsi nell'atto di aggiornamento.

Superfici

Si riportano di seguito gli estratti delle norme che, a diverso titolo, trattano delle superfici oltre a quanto già esposto nel punto Discordanze di forma e/o superficie.

In particolare ci si riferisce ad errori che possono essere commessi in sede di ripartizione delle superfici delle particelle derivate, alle differenze tra le superfici reali riportate nel modello censuario e quelle derivanti dall'elaborazione Pregeo ed all'obbligo di rilevare per intero le particelle originarie e derivate di superficie inferiore ai mq. 2.000 trattate negli atti di aggiornamento.

Riferimenti normativi

Superfici errate

Lettera Circolare n. CV/93/61 del 7/5/1993

Si richiama l'attenzione, altresì, come evidenziato nel corso delle riunioni tecniche, sull'importanza che assume il puntuale controllo dei dati riportati nel modello integrato con particolare riguardo alle superfici delle particelle originarie e derivate, sia in termini di bilanciamento intrinseco delle superfici conseguenti all'atto proposto, che nel confronto con quelle contenute nell'archivio amministrativo-censuario per le particelle originarie, prima dell'atto di aggiornamento.

Superfici reali diverse da quelle calcolate da Pregeo

Circolare n. 5/1989

Differenze dei valori delle superfici calcolate e presentate dall'utenza esterna e le rispettive calcolate dall'Ufficio non dovranno portare modifica di quanto riportato su mod. 51FTP se le stesse rientrano in un cinquecentesimo (1/500) dei valori dichiarati.

Superfici minori di 2000 mq non rilevate

Circolare n. 2/1988 punto 5 a)

- qualora la superficie della particella originaria risulti minore di 2000 mq di rilievo dovrà prevedere la misurazione di tutti i vertici della stessa;
- nei casi in cui le particelle derivate risultino di superficie minore o uguale di 2000 mq il rilievo dovrà essere esteso a tutto il loro contorno indipendentemente dalla superficie della particella originaria.

Nelle operazioni di campagna potranno non essere rilevati, a deroga di quanto sopra stabilito, soltanto quei vertici delle particelle non identificabili in modo univoco e corretto sul terreno, perché non materializzati o non ricostruibili attraverso atti ufficiali in possesso delle parti. Il verificarsi della situazione suddetta dovrà essere opportunamente evidenziato nell'elaborato "Relazione tecnica" e la dimostrazione del frazionamento verrà effettuata sulla base delle aree nominali solo per le particelle non interamente rilevate.....

Circolare n. 2/1988 punto 5 b)

- per lotti di superficie superiore a mq 2000, viene accordata la facoltà di limitare il collegamento ai punti fiduciali, solo dei vertici della particella necessari per definire la posizione del fabbricato nell'ambito della stessa

Circolare n. 2/1988 punto 7 b)

...In particolare i contorni delle particelle interessate dal tipo di aggiornamento dovranno essere oggetto di misurazione nei casi previsti dalla presente circolare; qualora tale operazione risulti impossibile, il professionista ne dovrà fare esplicita menzione nella relazione tecnica...

Tolleranze

Si schematizzano di seguito le tolleranze ammesse:

- nei confronti tra le distanze riportate nell'atto di aggiornamento e quelle desunte sul terreno nelle operazioni di collaudo (utilizzate anche nel confronto delle misure dei lati fiduciali con precedenti atti di aggiornamento);
- nei confronti tra le superfici delle particelle realmente misurate e quelle nominali contenute negli archivi catastali;

Si rammenta che nel caso in cui la discordanza tra la superficie reale misurata e quella nominale riportata in atti sia inferiore ad 1/20 di quest'ultima la dimostrazione del frazionamento sarà eseguita sulla base delle superfici reali. In caso di discordanza eccedente il limite indicato si procederà con doppia dimostrazione grafica e delle superfici mentre nel modello censuario si indicheranno le superfici nominali.

- nei confronti tra le superfici reali delle particelle misurate e quelle reali contenute negli archivi catastali.

Riferimenti normativi

Distanze

Istruzione rilievo catastale aggiornamento 19.01.1988

Detta **d** la distanza fra due punti del rilievo, ricavabile sulla base delle misure riportate nell'atto di aggiornamento, e della **D** la corrispondente distanza misurata sul terreno nelle operazioni di collaudo attraverso metodologie o strumentazione di precisione intrinseca uguale o superiore a quelle utilizzate nella fase di rilievo di aggiornamento, dovrà risultare:

- in zone urbane o di espansione urbanistica:

$$|d - D| \leq 0,05 \times (0,0013 \times d) \text{ m} \quad \text{per } d \leq 300 \text{ m}$$

$$|d - D| \leq 0,45 \text{ m} \quad \text{per } d > 300 \text{ m}$$

- in zone extraurbane pianeggianti o parzialmente ondulate:

$$|d - D| \leq 0,05 \times (0,0016 \times d) \text{ m} \quad \text{per } d \leq 300 \text{ m}$$

$$|d - D| \leq 0,55 \text{ m} \quad \text{per } d > 300 \text{ m}$$

- in zone extraurbane con terreno sfavorevole:

$$|d - D| \leq 0,05 \times (0,0016 \times d) \text{ m} \quad \text{per } d \leq 300 \text{ m}$$

$$|d - D| \leq 0,70 \text{ m} \quad \text{per } d > 300 \text{ m}$$

E' appena il caso di sottolineare che le precisioni sopra indicate sono valide anche per il controllo del mutuo posizionamento dei punti comuni a più atti di aggiornamento eseguiti in epoche diverse ed interessanti la stessa porzione di territorio o porzioni contigue.

Superfici

Circolare n. 5/1989

Verificata l'accettabilità delle anomalie riscontrate sulla forma si dovrà procedere alla verifica delle superfici (superficie rilevata e superficie in atti catastali) controllando che la loro differenza sia contenuta entro il limite di tolleranza, che viene qui definito sulla base dei criteri stabiliti dal codice civile (art. 1538), pari ad 1/20 della superficie in atti. Differenze di superficie che rientrano in tale limite richiedono un'unica dimostrazione su elaborato mod. 51FTP nel quale le superfici indicate sono quelle

rilevate, così come già espresso nella circ. 11/88. Per le differenze di superficie che eccedono 1/20 della superficie nominale occorre eseguire la doppia dimostrazione sia grafica (mod. 51) sia delle superfici (mod. 51FTP) così come previsto dal D.P.R. 650/72. Differenze dei valori delle superfici calcolate e presentate dall'utenza esterna e le rispettive calcolate dall'Ufficio non dovranno portare modifica di quanto riportato su mod. 51FTP se le stesse rientrano in un cinquecentesimo (1/500) dei valori dichiarati.

Circolare n. 2/1992

Modifica tolleranze fra superfici reali rilevate da più utenti

...Alla luce delle esperienze conseguite si ritiene più adeguata una formula di tolleranza che non sia funzione lineare ma quadratica dell'area espressa tramite la seguente relazione

$$T = \frac{1}{3} \left(\frac{A}{1000} + \sqrt{A} \right)$$

dove A rappresenta la media dei valori dell'area in esame...Inoltre, qualora la superficie di una particella originaria...sia stata rilevata in tutto il suo contorno...e la stessa risulta in tolleranza con la superficie reale in atti, la ripartizione delle superfici della particelle derivate deve essere eseguita realizzando il bilanciamento con la superficie in atti.