



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Libro fondiario e Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

T +39 0461 491618-491616

F +39 0461 491619-491617

@ serv.librofondariocatasto@provincia.tn.it

pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it

web www.librofondario.provincia.tn.it

web www.catasto.provincia.tn.it

Spettabili

Uffici del Libro fondiario
Uffici del Catasto

LORO SEDI

CIRCOLARE N. 3/2026

S133/2026/1.1.2-2026-1/DC

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei file allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo

OGGETTO: disposizioni per la redazione ed il controllo relativi all'elaborato tecnico TIPO DI FRAZIONAMENTO

L'architettura del sistema informativo integrato Libro Fondiario-Catasto garantisce la gestione del dato immobiliare attraverso una sincronia procedurale (*concordanza catasto-tavolare*) fondata sul **c.d. principio della base reale**. In tale assetto, l'efficacia costitutiva dell'intavolazione e il relativo controllo di legalità giurisdizionale elevano l'iscrizione a elemento perfezionativo della fattispecie

traslativa, assicurando la piena operatività della pubblica fede e la stabilità degli assetti proprietari.

Il cardine operativo del sistema risiede nella ricerca della concordanza perfetta tra stato di fatto, rappresentazione cartografica e risultanze tavolari. Tale sinergia funzionale, pur finalizzata alla massima certezza del diritto, non esclude la rilevanza del dettato dell'art. 950 c.c. in ordine alla valenza probatoria sussidiaria della **carta catastale (nel proseguo si utilizzerà il più consueto e tradizionale termine mappa)** nel regolamento di confini.

Strumento principe per garantire la concordanza dinamica tra realtà, catasto e libro fondiario è da sempre l'elaborato tecnico denominato **tipo di frazionamento**.

PREMESSA

La presente circolare delinea i passaggi procedurali volti alla definizione dei controlli per l'attestazione della conformità tecnica del tipo di frazionamento, il cui fondamento sistemico si rinviene primariamente nelle disposizioni di legge nazionali e regionali che disciplinano l'istituto dell'aggiornamento catastale. Tale impianto normativo trova la propria necessaria integrazione tecnico-operativa nelle circolari esplicative — con particolare riferimento alle direttive inerenti la procedura PREGEO — le quali dettano i parametri topografici e cartografici essenziali per la corretta definizione degli aggiornamenti e conseguentemente della tenuta e conservazione delle mappe.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il riferimento normativo vigente che definisce il catasto fondiario e il tipo di frazionamento, per le province autonome di Trento e Bolzano, è la legge regionale 13 novembre 1985, n. 6 - Normativa del Catasto fondiario e disciplina dei tipi di frazionamento, ed i successivi regolamenti di esecuzione.

Quanto contenuto nella norma regionale trova fondamento, nel Regio Decreto 8 ottobre 1931, n. 1572 - Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto, che definisce l'elaborato tecnico tipo frazionamento, ed il successivo Decreto del

Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 - Perfezionamento e revisione del sistema catastale, che regola tra gli altri lo stesso tipo di frazionamento. A completare questo quadro normativo, interviene il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2/L del 2000, che introduce e disciplina l'utilizzo della tecnologia GPS per il rilievo dei punti di appoggio nel territorio trentino. Questo provvedimento adatta l'uso della strumentazione satellitare alle peculiarità del sistema catastale e tavolare, fissando con precisione i criteri tecnici e geometrici necessari per istituire e inquadrare la rete dei punti fiduciali rispetto alla rete geodetica provinciale.

TIPO DI FRAZIONAMENTO - DEFINIZIONE

Ai sensi dell'art. 57¹ del RD 1572/1931, **il tipo di frazionamento assume la qualifica di elaborato tecnico obbligatorio per l'aggiornamento della mappa catastale ogniqualvolta si verifichi una mutazione nella consistenza di una particella**. Quando avviene il frazionamento di una particella, le parti interessate devono produrre il corrispondente tipo di frazionamento.

Il medesimo articolo sancisce, sotto il profilo formale e soggettivo, che l'elaborato debba essere redatto esclusivamente su estratto autentico di mappa catastale e munito della sottoscrizione di un professionista tecnico abilitato, regolarmente iscritto al rispettivo albo professionale di categoria. La norma disciplina altresì le tempistiche per il rilascio, da parte dell'amministrazione competente, della dichiarazione di regolarità finalizzata all'inseribilità nella mappa catastale; tali disposizioni risultano tuttavia integrate dall'evoluzione delle prassi tecnico-operative, le quali hanno introdotto procedure di aggiornamento semplificate. In virtù di tali riforme, per specifiche fattispecie, l'introduzione nella mappa catastale avviene ora per via diretta sulla scorta della proposta di aggiornamento formulata dal professionista abilitato, il quale assume la responsabilità della coerenza dei dati tecnici immessi nel sistema.

1RD 1572/1931 - Art. 57

Quando avviene il frazionamento di una particella, le parti interessate devono produrre, insieme con i documenti per la esecuzione delle volture, il corrispondente tipo di frazionamento, da eseguirsi sopra un estratto autentico della mappa catastale e da firmarsi di 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 di frazionamento deve essere sottoscritto per accettazione dalle parti interessate e sottoposto dal tecnico che l'ha firmato all'Ufficio tecnico erariale per la dichiarazione preventiva di regolarità ai fini della introducibilità in mappa. L'ufficio tecnico erariale è tenuto a rilasciare la dichiarazione entro 20 giorni dalla data di presentazione. Scaduto tale termine, i notai e i pubblici ufficiali di cui all'articolo 56 possono redigere gli atti anche senza la presentazione della dichiarazione di regolarità. Il tipo di frazionamento, munito della dichiarazione di regolarità di cui al comma precedente, deve essere prodotto a corredo delle domande di voltura dipendenti da:

a) atti pubblici o giudiziali o scritture private, con firme autenticate da notaio o accertate giudizialmente, purché posti in essere o autenticate entro 90 giorni dalla data di dichiarazione di regolarità apposta sul tipo stesso;

b) denunce di successione, purché presentate all'Ufficio del registro entro il predetto termine di 90 giorni.

La L.R. 6/1985, all'art. 5² comma 2 dispone che per i cambiamenti riguardanti modifiche catastali, quali variazioni di configurazione e di superficie delle particelle, si provveda con tipo di frazionamento. Inoltre **il titolare del diritto sull'immobile ha l'obbligo di produrre all'Ufficio del Catasto il relativo tipo di frazionamento nel caso di variazioni riguardanti l'immobile a seguito di erezione, modifica o demolizione di fabbricati.**

L'art. 6³, elenca le caratteristiche costitutive del tipo di frazionamento, il quale deve contenere gli estremi per l'individuazione delle particelle oggetto di modifica, essere firmato da un professionista tecnico abilitato, regolarmente iscritto al rispettivo albo professionale di categoria, e deve essere presentato su modello conforme. Contestualmente viene stabilito il termine per l'accertamento dell'idoneità tecnica, da parte dell'Ufficio del Catasto, **in 45 giorni dalla data di presentazione.**

L'approvazione da parte dell'Ufficio del Catasto del tipo di frazionamento, non implica, per le Province di Trento e Bolzano, l'introduzione definitiva in mappa della modifica catastale, poichè ai sensi dell'art. 4⁴ della L.R. 6/1985, vigente il principio di concordanza fra gli istituti del Catasto fondiario e del Libro fondiario, le modifiche catastali possono essere introdotte in via definitiva negli atti catastali, **unicamente a seguito dell'emissione del decreto tavolare ed eseguite le relative operazioni ivi ordinate.**

2LR 6/1985 - Art. 5 (Cambiamenti relativi allo stato dell'immobile)

1. Il Catasto fondiario è tenuto ad apportare ai propri atti i cambiamenti riguardanti i diritti di proprietà e le modifiche catastali, disposti sulla base del decreto tavolare notificato ai sensi dell'articolo 123, n. 6 del Testo Unico approvato con R.D. 28 marzo 1929, n. 499. Si considerano modifiche catastali le variazioni di configurazione e di superficie delle particelle.
2. Per i cambiamenti che riguardano le modifiche catastali di cui al comma precedente si provvede con tipo di frazionamento previsto dal titolo secondo. Nel caso di variazioni riguardanti l'immobile a seguito di erezione, modifica o demolizione di fabbricati, il titolare del diritto sull'immobile stesso ha l'obbligo di produrre all'Ufficio del Catasto il relativo tipo di frazionamento.
3. Le variazioni di configurazione delle particelle, quando la configurazione stessa non corrisponde sul terreno con quella esistente negli atti catastali, sono accertate d'ufficio dal Catasto in via provvisoria, comunicate al Libro fondiario e introdotte in via definitiva negli atti catastali medesimi sulla base del decreto tavolare.

3LR 6/1985 - Art. 6 (Caratteristiche del tipo di frazionamento e presentazione all'Ufficio del Catasto)

1. Il tipo di frazionamento deve contenere gli estremi di individuazione delle particelle oggetto di cambiamento, e viene redatto in conformità alle disposizioni di cui al successivo articolo 10.
2. Il tipo di frazionamento, firmato da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, dottore in scienze forestali, geometra, perito industriale edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritti nell'albo professionale della propria categoria, deve essere presentato all'Ufficio del Catasto redatto su modello conforme a quello approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale.
3. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione l'Ufficio del Catasto, accertata l'idoneità tecnica del tipo di frazionamento, introduce in via provvisoria i relativi cambiamenti nella mappa catastale e nel protocollo delle particelle e attesta la conformità del tipo di frazionamento medesimo alle disposizioni contenute nella presente legge sull'originale, che viene inserito nella raccolta dei tipi di frazionamento nella banca dati integrata Libro fondiario/Catasto fondiario, e sulla copia autentica che viene restituita alla parte. Ai sensi dell'articolo 87 della legge tavolare il tipo di frazionamento inserito nella banca dati integrata Libro fondiario/Catasto fondiario può essere richiamato nella domanda tavolare, indicando i suoi dati identificativi (numero di protocollo, anno, ufficio del catasto che lo approva).

4LR 6/1985 - Art. 4 (Concordanza del Catasto e del Libro fondiario) 1. Gli atti del Catasto fondiario e del Libro fondiario devono essere tenuti sempre in perfetta concordanza. 2. A tal fine tutti i cambiamenti relativi allo stato dell'immobile devono eseguirsi tanto nel Catasto come nel Libro fondiario, con le modalità stabilite nel successivo articolo 5.

Il seguente art. 7⁵, fissa **il termine di utilizzazione del tipo di frazionamento, quale elaborato tecnico a corredo della domanda tavolare, in 2 anni dalla data di attestazione di conformità del tipo di frazionamento.**

Ulteriori particolarità della norma regionale sono contenute nell'art. 8⁶, il quale regola la trattazione dei tipi di frazionamento successivi. Definiti al comma 1 come quegli atti presentati in seguito a modifiche catastali non ancora divenute definitive, tali frazionamenti possono essere collegati a uno o più atti precedenti secondo le modalità previste dall'articolo 6.

A differenza di quanto disposto dall'articolo 7, **i tipi di frazionamento successivi non godono di una propria data di efficacia autonoma, ma perdono validità alla scadenza del frazionamento principale cui sono collegati**, come specificato al comma 2.

Il comma 3 sancisce inoltre l'inutilizzabilità del frazionamento successivo ai fini dell'emanazione di un decreto tavolare fino a quando non siano stati depositati presso l'Ufficio del Libro Fondiario tutti i tipi precedenti che ne costituiscono il presupposto. Infine, il comma 4 stabilisce che, qualora venga presentata una domanda tavolare basata su un frazionamento collegato a precedenti, l'Ufficio del Libro Fondiario debba richiedere all'Ufficio del Catasto l'elaborato tecnico di collegamento, atto a raccordare il tipo stesso alle variazioni pregresse e alla situazione preesistente negli atti tavolari e catastali; in questo ambito si colloca la prassi operativa nota come *"scavalco dei tipi di frazionamento"*.

⁵LR 6/1985 - Art. 7 (Termine di utilizzazione del tipo di frazionamento)

1. Il tipo di frazionamento, munito dell'attestazione di conformità, di cui al precedente articolo 6, deve essere utilizzato mediante presentazione della domanda tavolare entro e non oltre il termine di due anni dalla data dell'attestazione stessa.
2. Scaduto il termine di cui al comma precedente, il tipo di frazionamento perde la sua efficacia.
3. Il tipo di frazionamento può essere trattato tavolarmente anche solo parzialmente, qualora le operazioni richieste siano svincolate dalle altre operazioni previste nello stesso tipo, purché entro il termine di cui al primo comma.

⁶LR 6/1985 - Art. 8 (Tipi di frazionamento successivi)

1. Possono essere presentati all'Ufficio del Catasto tipi di frazionamento collegati ad uno o più tipi di frazionamento precedenti, in quanto redatti sulla base dei cambiamenti introdotti nella mappa catastale in via provvisoria ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 6 della presente legge.
2. Anche ai suddetti tipi di frazionamento si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 6; gli stessi inoltre perdono efficacia alla scadenza del tipo di frazionamento cui sono collegati.
3. Un tipo di frazionamento successivo non può essere utilizzato per l'emanazione del relativo decreto tavolare fino a quando non siano stati presentati all'Ufficio del Libro fondiario tutti i tipi di frazionamento, relativi ai cambiamenti considerati nei piani precedenti, ai quali il tipo stesso è collegato.
4. Ove, nel termine di efficacia dei tipi di frazionamento, siano presentati per uno dei tipi successivi domanda tavolare e relativo titolo, l'Ufficio tavolare richiede all'Ufficio del Catasto l'elaborato tecnico di collegamento del tipo stesso ai tipi precedenti ed alla situazione preesistente negli atti tavolari e catastali.

L'istituto dell'inefficacia dei tipi di frazionamento, disciplinato dall'art. 9⁷, regola la gestione delle pratiche che, decorso il biennio di validità, non hanno avuto un seguito tavolare, rendendo di fatto non definitive le modifiche cartografiche. In questi casi, l'Ufficio del Catasto provvede a eliminare le variazioni introdotte in via provvisoria sulla base del frazionamento scaduto e di tutti quelli a esso correlati, sui quali verrà formalmente evidenziata l'intervenuta inefficacia. Tale dichiarazione può essere richiesta dal professionista redattore anche prima della scadenza dei due anni previsti dall'art. 7; in tale evenienza, l'Ufficio procederà d'ufficio al ripristino degli atti secondo le modalità sopra descritte.

Il comma 3 tratta l'inefficacia dei tipi che hanno ad oggetto l'erezione, modifica o demolizione di fabbricati, stabilendo espressamente che *“quando non sia presentata domanda tavolare nel termine di efficacia del tipo di frazionamento, il Catasto provvede d'ufficio a richiedere al Libro fondiario la trattazione dei tipi di frazionamento riguardanti erezione, modifica o demolizione di fabbricati, prodotti ai sensi del secondo comma del precedente articolo 5”*.

Il comma 5 istituisce la raccolta dei tipi di frazionamento divenuti inefficaci.

La previsione del comma 4 permette la trattazione tavolare di un tipo di frazionamento divenuto inefficace, qualora l'atto, ad esso legato, si sia perfezionato nel termine di efficacia del tipo di frazionamento. In questo caso l'Ufficio del catasto attesta la corrispondenza tecnica al tipo precedente del tipo di frazionamento predisposto in sua sostituzione. Il contenuto del comma 4 viene esteso, innovando e semplificando, con le circolari 5/1993 CAT e 8/1993 CAT della Regione Autonoma Trentino Alto Adige Ripartizione V - Libro fondiario e Catasto, definendo la prassi operativa cd. conferma o rinnovo dell'efficacia.

La circolare 5/1993 CAT, al punto A) dispone che il rifacimento di tipi di frazionamento divenuti inefficaci riguardanti particelle che non hanno subito

7LR 6/1985 - Art. 9 (Inefficacia dei tipi di frazionamento)

1. Scaduto il termine di cui al precedente articolo 7 gli uffici del catasto provvedono ad eliminare i cambiamenti introdotti in via provvisoria negli atti catastali in base al tipo di frazionamento divenuto inefficace ed a tutti gli eventuali tipi di frazionamento successivi ad esso collegati, nonché ad evidenziare l'intervenuta inefficacia sull'originale e sulle copie autentiche del tipo stesso.

2. Qualora la dichiarazione di inefficacia sia richiesta dal professionista che ha presentato il tipo di frazionamento, gli uffici del catasto provvedono agli adempimenti di cui al comma precedente, sempreché vi sia l'assenso del professionista che ha presentato tipi di frazionamento successivi ad esso collegati.⁵

3. Quando non sia presentata domanda tavolare nel termine di efficacia del tipo di frazionamento, il Catasto provvede d'ufficio a richiedere al Libro fondiario la trattazione dei tipi di frazionamento riguardanti erezione, modifica o demolizione di fabbricati, prodotti ai sensi del secondo comma del precedente articolo 5.

4. Quando non sia presentata domanda tavolare relativamente ad un atto perfezionato nel termine di efficacia di un tipo di frazionamento, l'Ufficio del Catasto attesta la corrispondenza tecnica al tipo precedente del tipo di frazionamento predisposto in sua sostituzione.

5. L'originale dei tipi di frazionamento inefficaci viene conservato nella relativa raccolta presso l'Ufficio del Catasto.

variazioni nello stato catastale, può essere effettuato ricavando copie dall'originale divenuto inefficace, apponendo sul lucido originale e sulle copie autentiche, opportuna annotazione, quale : *“Si conferma l'efficacia del presente tipo di frazionamento ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della L.R. 13.11.1985, n. 6. Luogo, data, firma IL DIRETTORE”*

Il punto B) dispone che il rifacimento, di tipi di frazionamento divenuti inefficaci riguardanti particelle che hanno subito variazioni catastali, potrà essere semplificato producendo solo l'estratto mappa ed il prospetto della divisione aggiornati con richiamo al tipo di frazionamento precedente, ovviamente solo qualora questo sia stato correttamente validato. Per questi verrà attestata la corrispondenza tecnica ai tipi precedenti.

La stessa circolare amplia la previsione dell'art. 9 comma 3, disponendo che le procedure di cui ai punti A) e B), si possano applicare per il rifacimento di tipi di frazionamento che siano già stati utilizzati quale base tecnica per atti perfezionati quando l'inefficacia era già intervenuta, subordinando la procedura di rifacimento alla contestuale consegna di una copia non autentica dell'atto perfezionato. Tale previsione è stata chiarita dalla Circolare 8/1993, la quale precisa che la fattispecie riguarda esclusivamente i tipi di frazionamento che, pur essendo validi al momento della stipula, sono decaduti durante l'iter di predisposizione della domanda tavolare. In particolare, **affinché si possa ricorrere alla procedura di rifacimento/conferma, il tipo di frazionamento deve essere stato originariamente citato/allegato durante il suo periodo di piena efficacia**, identificando il momento iniziale legittimante secondo le seguenti casistiche:

- **Atti negoziali e contratti**: esclusivamente se l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata risulta già perfezionato/stipulato entro i termini di validità del frazionamento.
- **Provvedimenti e procedure amministrative** (es. espropriazioni per pubblica utilità): qualora sia stata adottata la delibera/provvedimento iniziale (o il primo atto d'impulso del procedimento amministrativo) che citi formalmente o recepisca il frazionamento entro il periodo di sua efficacia.

- **Procedimenti giurisdizionali e sentenze:** qualora l'atto di citazione (o il ricorso introduttivo del giudizio) in cui viene citato o allegato il frazionamento sia stato notificato/depositato prima della decadenza del frazionamento stesso, a tutela degli effetti della sentenza anche laddove il passaggio in giudicato intervenga a termine di efficacia ormai decorso. Diverso ovviamente il caso in cui il tipo di frazionamento venga redatto in corso di causa; in tal caso la validità del tipo di frazionamento permarrà fino al passaggio in giudicato della sentenza.

Resta inteso che la *ratio* della disposizione è quella di evitare che le tempistiche dell'iter amministrativo o giudiziario pregiudichino pratiche avviate tempestivamente, fermo restando **il divieto per l'Ufficiale rogante o l'Amministrazione di stipulare o adottare provvedimenti sulla base di un frazionamento già privo di efficacia al momento dell'avvio.**

Come anticipato, l'art. 7, comma 1, L.R. n. 6/1985 fissa in due anni, decorrenti dalla data del rilascio dell'attestazione di conformità, il termine tassativo per l'utilizzazione del tipo di frazionamento mediante la presentazione della relativa domanda tavolare, pena la decadenza di efficacia dell'elaborato tecnico stesso (art. 7, comma 2). La citata disposizione normativa nulla disciplina espressamente in merito all'efficacia temporale della **rinnovazione** dell'attestazione del frazionamento. Tale lacuna del dato letterale ha determinato, nel tempo, una difformità interpretativa e applicativa tra i diversi operatori, potendosi astrattamente prospettare:

1. l'applicazione analogica del termine biennale iniziale (sul presupposto che un atto di rinnovo non possa avere durata superiore al titolo originario);
2. l'assenza di un termine di scadenza per la rinnovazione (attesa la mancanza di una previsione esplicita).

Al fine di garantire la continuità dell'azione amministrativa e l'uniformità degli adempimenti tavolari, si rende necessario superare tali contrasti esegetici mediante l'emanazione delle seguenti disposizioni interpretative ed operative.

Dal punto di vista sistematico, una piana lettura dell'art. 7 della L.R. n. 6/1985 consente di rilevare come la *ratio legis* non risieda nell'imposizione di una decadenza automatica ed insuperabile della validità del tipo di frazionamento, bensì nella tutela

dell'affidamento e della certezza dei contesti negoziali, amministrativi o giudiziari tempestivamente incardinati.

In tale prospettiva, le contrapposte interpretazioni applicative — tese, da un lato, ad applicare analogicamente il termine biennale alla rinnovazione e, dall'altro, a teorizzare un'illimitata efficacia temporale della stessa — **devono ritenersi superate**. Il legislatore regionale, infatti, non ha volutamente previsto un termine di decadenza espresso per la rinnovazione, in quanto l'effetto conservativo della validità dell'atto è subordinato non già a una proroga *ex ante*, bensì alla tempestiva presentazione della domanda tavolare (anche mediante il perfezionamento degli atti, se necessari, legittimanti di natura negoziale, amministrativa o giudiziaria indicati a pagina 7) entro il biennio originario.

Conseguentemente, sotto il profilo operativo, si dispone che:

Qualora il tipo di frazionamento sia stato richiamato o allegato all'atto legittimante (stipula del contratto, adozione dell'atto di impulso del procedimento amministrativo o notifica/deposito dell'atto introduttivo del giudizio) durante il suo periodo di piena efficacia, e sia stato successivamente **presentato con tempestiva domanda tavolare**, l'effetto decadenziale di cui al comma 2 dell'art. 7 viene interrotto con l'iter tavolare..

Diversamente, qualora, nelle more tra la decorrenza del termine biennale di validità e la presentazione (c.d. PERVENUTO) della domanda tavolare, **l'attestazione di conformità del frazionamento risulti scaduta**, il Conservatore del Libro Fondiario non procederà al rigetto dell'istanza né pretenderà una preventiva rinnovazione d'ufficio ad opera delle parti, ma provvederà (ovviamente solo in presenza dei requisiti previsti a pagina 7) direttamente a richiedere la rinnovazione dell'attestazione di conformità del tipo di frazionamento mediante comunicazione per le vie brevi (posta elettronica) al Direttore dell'Ufficio Catasto competente; l'ufficio del Catasto procederà a rinnovare l'efficacia del tipo di frazionamento solo a seguito di verifica di trattabilità del medesimo. Tale interpretazione assicura il rispetto del dato letterale della norma, salvaguarda gli effetti delle domande tavolari validamente presentate e garantisce l'omogeneità operativa presso tutti gli Uffici del Libro Fondiario.

REDAZIONE DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO

Le caratteristiche del tipo di frazionamento, le modalità di redazione, presentazione e controlli cui deve essere soggetto sono contenute nel DPR 26 ottobre 1972, n. 650⁸, in particolare negli artt. 5, 6, e 7, nella LR 13 novembre 1985, n. 6⁹, art. 10, e nelle successive circolari che regolamentano gli elaborati tecnici di aggiornamento del catasto terreni e fondiario, che si concretizzano attraverso il software di compilazione **PREGEO**. Le circolari ad esso collegate contengono anche le istruzioni tecniche

8DPR 650/1972 – Art. 5 - Presentazione dei tipi di frazionamento

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, e l'altro su di una copia dello stesso.

L'ufficio tecnico erariale, accertata la conformità del tipo alle norme vigenti, ne dà attestazione su entrambi gli originali e ne restituisce uno entro 20 giorni dalla data di presentazione.

Trascorso tale termine senza che l'ufficio vi abbia provveduto, gli atti che danno origine al trasferimento possono essere redatti con riferimento al tipo di frazionamento privo dell'attestazione di conformità: in tal caso non è applicabile la procedura di cui al successivo art. 8, quinto comma; rimane invece operante la facoltà prevista dall'art. 9.

Il detto originale restituito od una sua copia autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione, ovvero alla pubblicazione di testamento, sottoscritto per accettazione dalle parti interessate, deve essere quindi unito al documento che dà origine al trasferimento per formarne parte integrante, sempreché non siano trascorsi più di sei mesi dalla data della dichiarazione di conformità: questa è tuttavia rinnovabile in qualsiasi momento, fino a quando non siano state introdotte in mappa variazioni delle linee interessate dal tipo di frazionamento.

Eventuali altri disegni o planimetrie uniti all'atto che dà origine al trasferimento non possono riportare misure in contrasto con quelle espressamente indicate sul tipo del frazionamento ovvero, nel caso previsto nel quinto comma del successivo art. 6, sul disegno allegato ad esso.

DPR 650/1972 - Art. 6 - Redazione dei tipi di frazionamento

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 oltretutto riconoscibili sulle mappe catastali; detti punti o linee, oltre 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.

Nel caso previsto dal precedente comma la norma portata dall'ultimo comma del precedente art. 5 si intende riferita al disegno allegato al tipo.

DPR 650/1972 - Art. 7 - Trasferimenti a misura

Qualora nel documento che dà origine al trasferimento venga dichiarato che il trasferimento stesso ha luogo a misura e non a corpo, la circostanza deve essere fatta risultare nella domanda di volture.

Qualora il trasferimento abbia luogo con frazionamento di particelle, il relativo tipo di frazionamento deve essere corredato di tutte le misure idonee a consentire la completa dimostrazione della determinazione delle superfici effettive degli immobili sui quali si esercitano i diritti trasferiti.

Qualora invece il trasferimento non richieda il frazionamento di particelle, le misure necessarie per la dimostrazione di cui al comma precedente devono essere riportate su di un disegno, detto tipo particellare, nel quale viene riprodotta la configurazione delle particelle trasferite.

Ai tipi particellari si applicano, in quanto possibili, tutte le norme previste agli articoli 5 e 6 per i tipi di frazionamento; è escluso in particolare l'obbligo della redazione su di un estratto della mappa catastale.

9LR 6/1985 - Art. 10 (Redazione dei tipi di frazionamento)

1. Nella redazione dei tipi di frazionamento le nuove linee dividenti devono essere definite mediante misure prese sul terreno e devono essere riportate sull'estratto della mappa catastale, il quale deve indicare anche le particelle confinanti con quelle frazionate.

2. Le misure devono essere rigorosamente riferite a punti reali stabili, esattamente identificabili sul terreno oltretutto riconoscibili sulle mappe catastali, coincidenti ove possibile con punti riportati sulle mappe originali d'impianto, o con nuovi punti di riferimento introdotti nei fogli di mappa ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 19 dicembre 1980, n. 12, ovvero con punti individuati d'intesa con l'Ufficio del Catasto.

3. I punti di cui al comma precedente, che devono risultare nell'estratto della mappa, nonché le nuove linee dividenti, esattamente individuabili sul terreno, sono descritti nel tipo di frazionamento mediante segni convenzionali topografici, che saranno determinati con regolamento di esecuzione della presente legge.

4. L'assunzione delle misure sul terreno può essere effettuata con qualsiasi metodo suggerito dalla buona tecnica; deve in particolare essere eseguito un congruo numero di misure di controllo, al fine di verificare l'esattezza dei punti di riferimento.

5. La nuova particellazione è assegnata dall'Ufficio del Catasto in conformità alle esigenze tecniche ed in funzione della concordanza fra Catasto e Tavolare.

operative per l'individuazione degli oggetti della dichiarazione e le modalità di esecuzione dei rilievi.

Entrambe le norme prevedono che, per la redazione del tipo di frazionamento le nuove linee dividenti devono essere:

- definite mediante misure prese sul terreno e riportate sull'estratto di mappa catastale
- riferite rigorosamente a punti reali stabili, sinteticamente ma chiaramente descritti, esattamente identificabili sul terreno oltreché riconoscibili sulle mappe catastali, coincidenti ove possibile con punti riportati sulle mappe originali d'impianto, o con nuovi punti di riferimento introdotti nei fogli di mappa
- quando materializzate con manufatti o particolari topografici, anche questi devono essere sinteticamente descritti

Le norme parlano chiaramente di punti reali stabili ovvero punti esistenti nella realtà e chiaramente definiti; nel caso tali dividenti siano materializzate con manufatti o particolari topografici (picchetti, chiodi, ecc...), devono essere sinteticamente descritti (nella voce MATERIALIZZAZIONE PUNTI RILEVATI della check-list). Le nuove dividenti dovranno corrispondere a elementi confinari con carattere di stabilità nel tempo.

L'assunzione delle misure può essere effettuata con qualsiasi metodo suggerito dalla buona tecnica, e deve essere eseguito un congruo numero di misure di controllo, per verificare l'esattezza dei punti di riferimento. La norma nazionale specifica che, qualora tali misure di controllo diano come risultato differenze eccedenti le tolleranze d'uso, rispetto alle corrispondenti misure rilevate sulla mappa, debba esserne fatta esplicita menzione. Sia la normativa nazionale che quella regionale prevedono procedure analoghe per la redazione dell'atto di aggiornamento catastale (tipo di frazionamento).

CONTROLLI SOPRALLUOGO

Anche in questo caso il DPR 26 ottobre 1972, n. 650, art. 9¹⁰ e la LR 13 novembre 1985, n. 6¹¹, concordano sulle modalità di esecuzione dei controlli sopralluogo. L'Ufficio può eseguire in qualsiasi momento i controlli della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento.

Diversa trattazione prevedono per la regolarizzazione, nel momento in cui vengano accertate discordanze eccedenti i limiti di tolleranza:

- la L.R. 6/85 prevede la comunicazione al tecnico professionista che ha redatto il tipo di frazionamento, invitandolo a produrre entro 60 giorni, un nuovo tipo rispondente all'accertamento.
- la norma nazionale prevede che venga data comunicazione ai possessori, invitandoli alla stesura di regolari atti di rettifica, corredati dai necessari tipi di frazionamento e relative voltture

REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE E CIRCOLARI

I vari regolamenti di esecuzione delle norme sopra citate e le relative circolari, si occupano della definizione della prassi tecnico-operativa.

Ad oggi tale operatività tecnica è scandita, in particolare, dalle circolari PREGEO.

Di seguito si propongono le premesse delle prime circolari PREGEO, la circolare 2/1988 nazionale e la pari circolare assunta a livello regionale.

Circolare PREGEO 2/1988

10 DPR 650/1972 - Art. 9 - Controlli sopralluogo delle misure

L'ufficio tecnico erariale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopralluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento e sui tipi particellari di cui ai precedenti articoli 5, 6 e 7.

Qualora nel corso degli anzidetti controlli, vengano accertate discordanze eccedenti i prescritti limiti di tolleranza, provvede ad apporre annotazioni di riserva relativamente alle particelle o porzioni di particelle a cui le discordanze si riferiscono ed a darne comunicazione alle ditte che risultano iscritte in catasto come possessori degli anzidetti immobili, invitandole a provvedere in merito mediante la stesura di regolari atti di rettifica, corredati dei necessari tipi di frazionamento e la presentazione delle conseguenti domande di voltture di convalida.

11 LR 6/1985 - Art. 11 (Controlli sopralluogo)

1. L'Ufficio del Catasto ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento controlli sopralluogo della rispondenza topografica delle misure riportate sui tipi di frazionamento.

2. Qualora nel corso dei controlli sopralluogo, vengano accertate discordanze eccedenti i limiti di tolleranza, che saranno determinati con regolamento di esecuzione della presente legge, l'Ufficio del Catasto provvede a darne comunicazione al professionista che ha presentato il tipo di frazionamento, invitandolo a produrre all'ufficio stesso, entro il termine di sessanta giorni, un nuovo tipo di frazionamento rispondente all'accertamento effettuato.

3. Se il professionista non provvede nel termine assegnato, si procede d'ufficio.

4. Trascorso il termine di cui al secondo comma, il tipo di frazionamento, rispettivamente l'elaborato tecnico dell'Ufficio, sono inviati all'Ufficio del Libro fondiario per le operazioni di competenza.

NUOVE PROCEDURE PER IL TRATTAMENTO AUTOMATIZZATO DEGLI AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI. DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE DEGLI ATTI GEOMETRICI DI AGGIORNAMENTO

1. – LA FINALITÀ DEGLI ARCHIVI NUMERICI Da parte dell'Ufficio le procedure di trattamento dei dati geometrici di aggiornamento dovranno essere eseguite nell'ottica di una gestione integrata degli elementi amministrativi-censuari e geometrici. E noto infatti che questa Amministrazione ha avviato da diversi anni un processo di meccanizzazione degli archivi catastali alfa-numeric (informazioni amministrative-censuarie) e geometrici (coordinate dei vertici delle linee rappresentative dei tematismi riportati nelle mappe). L'allineamento dei suddetti archivi, soggetti ad atti di aggiornamento diversificati per contenuti e per tempi di predisposizione e trattamento (si pensi ad esempio alla domanda di voltura ed al tipo di frazionamento), è un presupposto determinante per la gestione coerente del sistema informativo catastale. E altresì da considerare che la creazione degli archivi geometrici, attraverso la digitalizzazione delle mappe catastali esistenti, è un processo già in fase di realizzazione ed auspicabilmente estensibile, a medio termine, a tutta la cartografia catastale nazionale aggiornata e rappresentativa della realtà territoriale. Le procedure oggetto della presente circolare e della conseguente Istruzione sul rilievo catastale di aggiornamento devono integrarsi nel processo di numerizzazione in atto, creando i presupposti logici e di coerenza topometrica per il graduale miglioramento della qualità delle informazioni geometriche costituenti il patrimonio cartografico catastale. Pertanto i contenuti geometrici degli atti di aggiornamento dovranno essere gestiti, attraverso opportuni archivi magnetici, in modo da raggiungere i seguenti scopi fondamentali:

– la definizione più completa della professionalità e delle responsabilità del tecnico redattore del documento di aggiornamento in relazione al fatto che gli elementi metrici in esso contenuti vengono trasformati e conservati sotto forma di coordinate calcolate esclusivamente in funzione di un punto scelto come origine locale e di una direzione scelta per l'orientamento. Gli atti di aggiornamento — e particolarmente i tipi di frazionamento — consentono di configurare nel professionista il responsabile

di fronte all'Ufficiale rogante, alle parti ed al Catasto dell'individuazione fisica dell'immobile oggetto del trasferimento;

– la conservazione in banca dati delle informazioni di carattere generale e di quelle topometriche, indicate nel documento di aggiornamento, consentono verifiche di congruenza attraverso i controlli incrociati degli elementi indicati nel tipo con quelli precedentemente acquisiti;

– la standardizzazione del lavoro di rilievo, svolto dal professionista, consente la redazione di un documento di aggiornamento di univoca interpretabilità qualitativa (affidabilità metrica) e quantitativa, per le parti e per il Catasto, facilitando in tal modo l'operatività conseguente;

– la standardizzazione delle procedure di trattamento dei dati generali da parte degli Uffici Tecnici Periferici; – il graduale miglioramento topometrico intrinseco della maglia dei punti fiduciali, in relazione alle misure desumibili dagli atti di aggiornamento;

– la definitiva individuazione della posizione cartografica dei punti fiduciali e degli aggiornamenti ad essi connessi, sulla scorta dei collegamenti geodetici gradualmente attuabili sugli stessi punti. Tenendo presente il diverso livello di informatizzazione attualmente in atto presso l'Amministrazione (parziale formazione di cartografia catastale numerica e limitata installazione di Centri di Catasto Numerico), il processo elaborativo per la gestione degli atti di aggiornamento prevede una duplice modalità operativa che si rispecchia, principalmente, nell'utilizzo iniziale di sistemi elaborativi diversi che, comunque, realizzano archivi magnetici convertibili. Il primo archivio, abilitato alla raccolta dei documenti tecnici di aggiornamento geometrico ed organizzato per Comune e foglio di mappa, è gestibile tramite personal-computer (PC), ed è caratterizzato da una struttura operativa che accetta gli atti di aggiornamento geometrico in forma sequenziale. Le relative procedure consentono il calcolo delle coordinate dei vertici in funzione esclusiva delle misure direttamente

*Circolare PREGEO - dispensa blu Regione Autonoma Trentino Alto Adige
(DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 maggio 1996, n.
6/L)*

NUOVE PROCEDURE PER IL TRATTAMENTO AUTOMATIZZATO DEGLI AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

Scopi fondamentali dei contenuti degli atti geometrici di aggiornamento:

- *l'individuazione di una maglia di punti, detti fiduciali, che costituirà l'ossatura di appoggio per i rilievi dei tipi di frazionamento da parte del tecnico redattore*
- *la definizione più completa della professionalità e delle responsabilità del tecnico redattore del documento di aggiornamento in relazione al fatto che gli elementi metrici in esso contenuti vengono trasformati e conservati sotto forma di coordinate calcolate esclusivamente in funzione di un punto scelto come origine locale e di una direzione scelta per l'orientamento. Gli atti di aggiornamento - cioè i tipi di frazionamento - consentono di configurare nel professionista il responsabile di fronte all'Ufficiale rogante, alle parti ed al Catasto dell'individuazione fisica dell'immobile oggetto del trasferimento*
- *la conservazione in banca dati delle informazioni di carattere generale e di quelle topometriche, indicate nel tipo di frazionamento, consentono verifiche di congruenza attraverso i controlli incrociati degli elementi indicati nel tipo con quelli precedentemente acquisiti*
- *La standardizzazione del lavoro di rilievo, svolta dal professionista, consente la redazione di un tipo di frazionamento di univoca interpretabilità qualitativa (affidabilità metrica) e quantitativa, per le parti e per il catasto, facilitando in tal modo l'operatività conseguente*
- *la standardizzazione delle procedure di trattamento dei dati generali da parte degli uffici del catasto*
- *la possibilità della compensazione della maglia dei punti fiduciali, in relazione alle misure desumibili dagli atti di aggiornamento*

- *la definitiva individuazione della posizione cartografica dei punti fiduciali e degli aggiornamenti ad essi connessi, Sulla scorta dei collegamenti geometrici gradualmente attuabili sugli stessi punti*

Il sistema di gestione della cartografia numerica si articola sostanzialmente in due momenti operativi, uno volto al controllo dei tipi di frazionamento ed un altro all'aggiornamento delle mappe catastali. Per fare ciò vengono gestiti due archivi.

Il primo archivio, relativo alla raccolta dei documenti tecnici di aggiornamento geometrico ed organizzato per Comune Catastale, è gestibile prevalentemente tramite personal-computer (PC) ed è caratterizzato da una struttura operativa che accetta gli atti di aggiornamento geometrico in forma sequenziale. Le relative procedure consentono il calcolo delle coordinate dei vertici in funzione esclusiva delle misure direttamente assunte in campagna - senza esercitare alcun trattamento di compensazione relativo all'inquadramento cartografico - ed in base alla posizione di un punto scelto, fra quelli fiduciali utilizzati, quale origine e di un secondo quale orientamento. Una volta acquisite le informazioni afferenti ciascun aggiornamento la procedura non prevede ulteriori integrazioni o variazioni; pertanto nei confronti di ciascun aggiornamento l'archivio si comporta in modo statico e conservativo. Esso rappresenta, in sostanza, una raccolta organizzata di informazioni afferenti gli atti di aggiornamento finalizzata alla consultazione e rilascio di certificazione, comunque rivolto a una riconversione per la formazione e la gestione cartografica catastale numerica così come descritto successivamente.

Le procedure di trattamento degli atti di aggiornamento consisteranno in:

- *accettazione dei documenti tecnici*
- *inserimento delle informazioni generali statiche e di quelle metriche riportate nel tipo*
- *inserimento degli elementi relativi ai punti fiduciali*
- *esplicitazione dell'intero rilievo in forma di coordinate*

- *aggiornamento del copione di visura con inserimento, con eventuale adattamento locale, delle nuove linee*

In particolare le procedure stesse permetteranno:

- *l'evidenziazione dei vertici dell'oggetto del rilievo ed i relativi collegamenti*
- *il controllo e la registrazione delle informazioni relative ai punti fiduciali*
- *il calcolo delle coordinate dei vertici interessati dal rilievo in funzione della scelta dei punti fiduciali di origine e di orientamento selezionati fra quelli osservati*
- *l'archiviazione su supporto magnetico delle informazioni generali afferenti il tipo, delle informazioni relative ai punti fiduciali e di quelle inerenti i vertici particellari interessati dal rilievo di aggiornamento*

Il secondo tipo di archivio, gestibile attraverso le stazioni grafiche, è volto alla conservazione e gestione della cartografia catastale numerica.

In sostanza mentre al primo archivio viene demandata la funzione di collazionamento degli atti di aggiornamento, al secondo archivio viene demandata la funzione di aggiornamento cartografico sulla base sia della raccolta stessa sia di risultati di operazioni di inquadramento geodetico.

Le specifiche tecniche di elaborazione di cui sopra e i relativi programmi di calcolo per la gestione del secondo tipo di archivio verranno gradualmente installate presso i centri di catasto numerico dei singoli uffici, in relazione all'attivazione della cartografia numerica proveniente da digitalizzazione e/o da rilievo ex-novo.

La perfetta rispondenza degli archivi catastali gestiti dall'Amministrazione del Catasto con la dichiarata e reale identificazione metrica dei beni immobili censiti è un presupposto fondamentale per una più completa significatività geometrica della mappa e quindi per una sua utilizzazione che supera gli scopi meramente fiscali.

A tal fine assume particolare rilevanza la professionalità dell'utenza tecnica esterna alla quale deve essere richiesta capacità di impostare metodi e misure, scrupolo

nell'effettuare, tenacia ed accuratezza nel ricercare conferme con misure di controllo, diligenza nella esposizione degli scemi di rilievo e calcolo, chiarezza e completezza di informazioni, in guisa che le risultanze possano essere acquisite con significativa validità dal Catasto e dall'ulteriore utenza esterna.

CHECK LIST CONTROLLI PREGEO

La presente check-list costituisce lo strumento operativo di riferimento per la validazione formale e tecnica degli atti di aggiornamento cartografico. L'obiettivo è garantire l'uniformità dei controlli e la coerenza dei dati inseriti nel sistema informativo catastale, minimizzando il rischio di sospensioni o respingimenti; ciò significa che detta check-list diviene strumento di base e confronto sia per il tecnico redattore (professionista incaricato dalla parte) che per il tecnico verificatore (tecnico catastale)¹².

Il documento è strutturato per seguire l'iter logico di analisi del tecnico verificatore, articolandosi nelle seguenti macro-aree:

- **Verifica degli elaborati grafici:** conformità dell'estratto di mappa e dello schema di rilievo.
- **Analisi del libretto delle misure:** controllo rigoroso delle metodologie di rilievo (Celerimetrico, GNSS o Poligonale) e del rispetto delle tolleranze strumentali e procedurali.
- **Congruità della Relazione Tecnica:** validazione delle motivazioni addotte per deroghe, discordanze o particolari scelte operative.
- **Coerenza del Prospetto di Divisione:** verifica dei movimenti di superficie e della corretta generazione delle nuove particelle.
- **Inquadramento Cartografico:** analisi della modalità di introduzione in mappa (adattamento o coordinate assolute) in funzione del supporto cartografico utilizzato.

Nota di lettura: Le voci contrassegnate da asterisco (*) e in grassetto rappresentano requisiti tassativi e non derogabili, il cui mancato rispetto comporta il respingimento immediato del tipo di frazionamento.

Nota di lettura: Con doppio asterisco (**) si evidenziano i requisiti in caso di presentazione successiva alla prima.

¹² In fase di redazione e verifica del tipo di frazionamento, si suggerisce di stampare la check-list e contrassegnare ciascuna voce a conferma dell'avvenuto controllo.

- PRESENZA E CORRETTEZZA DEGLI ELABORATI		
	ESTRATTO DI MAPPA Utilizzo obbligatorio dei template ufficiali in formato A4, A3	
*		INDICAZIONE SCALA DI RAPPRESENTAZIONE (scala 1:1000, 1:2000, eccezionalmente 1:5000)
*		INDICAZIONE COMUNE CATASTALE
*		ESTRATTO MAPPA ORIENTATO A NORD E LEGGIBILE IN OGNI SUA COMPONENTE (se stampato nella sua scala)
*		INDICAZIONE NUOVE PARTICELLE IN ROSSO (EN1, FN1, F/N1, ECC.)
**		INSERIMENTO NUOVO NUMERO PARTICELLE ASSEGNATO IN ROSSO In caso di seconda ripresentazione (a seguito di precedente respingimento), è obbligatorio inserire il nuovo numero di particella assegnato dall'Ufficio
*		RAPPRESENTAZIONE MAPPA ATTUALE IN NERO E MODIFICHE IN ROSSO . Lo stato attuale della mappa deve essere rappresentato in nero; le linee di nuova dividente e le modifiche strutturali devono essere indicate esclusivamente in rosso
*		LINEE DI VESTIZIONE IN GRIGIO . Devono essere riportate rigorosamente in grigio come da estratto mappa (le nuove linee di vestizione rigorosamente in ROSSO)
*		NO CAMPITURE NELL'ESTRATTO MAPPA . È fatto divieto assoluto di inserire campiture all'interno dell'estratto di mappa
	SCHEMA DEL RILIEVO (lo schema deve essere redatto obbligatoriamente "a vista" e non in scala)	
*		INDICAZIONE NUOVE PARTICELLE IN ROSSO (EN1, FN1, F/N1, ECC.)
**		INSERIMENTO NUOVO NUMERO PARTICELLE ASSEGNATO IN ROSSO In caso di seconda ripresentazione (a seguito di precedente respingimento), è obbligatorio inserire il nuovo numero di particella assegnato dall'Ufficio
*		INDICAZIONE (RETINATURA o CAMPITURA) FABBRICATI
*		INDICAZIONE PUNTI OMOLOGHI REALI-MAPPA
		INDICAZIONE DIFFERENZE REALTA'-MAPPA . evidenziazione delle discordanze tra lo stato di fatto e la cartografia (utilizzando i tipi riga verdi/neri del software PREGEO)
*		INDICAZIONE NUMERICA PUNTI DI DETTAGLIO E STAZIONE
		INDICAZIONE SIMBOLOGIA PUNTI DI DETTAGLIO E STAZIONE
	SCHEMA DELLA POLIGONALE (se presente)	
*		PRESENZA STAZIONI E PUNTI FIDUCIALI . Presenza esplicita delle stazioni e dei punti fiduciali rilevati (o l'indicazione della loro direzione).
*		PRESENZA SCHEMA COLLEGAMENTO ALLE STAZIONI CELERIMETRICHE, PUNTI

		GNSS e/o PUNTI FIDUCIALI. Tracciamento dei vettori di collegamento alle stazioni celerimetriche, ai punti GNSS e/o ai punti fiduciali
	RELAZIONE	
*		MOTIVAZIONE DEROGA (se presente la deroga). Obbligatorio specificare i motivi tecnici in caso di rilievi in deroga (ovviamente solo in presenza di deroga)
*		MOTIVAZIONE UTILIZZO 2 SOLI PF (se presente). Motivare l'utilizzo di soli 2 Punti Fiduciali (PF) qualora la strumentazione e il contesto locale non consentano l'aggancio alla maglia ordinaria (fermo restando che l'uso di più di 2 punti GNSS è raccomandato, ma 2 sono la soglia minima sufficiente).
*		MOTIVAZIONE DELL'OPERAZIONE
*		DICHIARAZIONE RIUTILIZZO MISURE TIPO DI FRAZIONAMENTO PRECEDENTE APPROVATO (in presenza di libretti riutilizzati) (il tipo di frazionamento precedente deve necessariamente essere del medesimo tecnico redattore)
*		MOTIVAZIONE IMPOSSIBILITA' RILIEVO DI UN CONGRUO NUMERO DI PUNTI PER UN CORRETTO INQUADRAMENTO LOCALE
*		MOTIVAZIONE DIFFICOLTA' RISCONTRATE (solo se presenti difficoltà)
*		INDICAZIONE DATI COLLEGAMENTO A TPOS/ALLEGATO FILE RINEX
*		INDICAZIONE EVENTUALI INCONGRUENZE STATO REALE/MAPPA/TIPI DI FRAZIONAMENTO PRECEDENTI (ovviamente solo se presenti le incongruenze)
*		INDICARE CONCORDANZA SUPERFICIE CATASTALE E TAVOLARE
		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (no negli schizzi ma obbligatoriamente nella relazione)
		CRITERI ADOTTATI PER RIPARTO DIFFERENZE DI SUPERFICIE
		INDICAZIONI INSERIMENTO (PV e PD)
- CONTROLLI LIBRETTO PREGEO – RILIEVO I seguenti controlli schematizzano le indicazioni della circolare Pregео in vigore nella Provincia autonoma di Trento, cui si rimanda per approfondimenti		
	TIPO DI FRAZIONAMENTO SOLO TIPI RIGA 0 E 9	
*		CONTROLLO TIPI RIGA 0 E 9 (es. estinzione particella no rilievo)
	TIPO DI FRAZIONAMENTO IN DEROGA	
*		CORRETTO UTILIZZO DEROGA
*		INDICAZIONE DATI TIPO RIGA 9 (est media e quota)
*		RILIEVO DI INQUADRAMENTO O CONFORME A CIRCOLARE PREGEO
*		E' CONCESSO L'UTILIZZO DI SOLI TIPI RIGA 4 E 5 (gli stessi possono essere utilizzati solo ad integrazione di rilievo celerimetrico, poligonale o GNSS) Per modesti ampliamenti di edifici/manufatti, senza modifica dei limiti di confine della particella

		INSERIMENTO TIPI RIGA 8
		RILIEVO CELERIMETRICO
*		INDICAZIONE DATI TIPO RIGA 9 (est media e quota)
*		CORRETTO COLLEGAMENTO AI PF (O PUNTI GNSS)
*		CONGRUO NUMERO DI PUNTI RILEVATI (da intendersi punti di inquadramento e punti riguardanti l'oggetto del tipo di frazionamento)
*		PRESENTE MATERIALIZZAZIONE PUNTI RILEVATI (descrizione punti)
*		PRESENZA TIPO RIGA 7 NUOVE DIVIDENTI ROSSE
*		DIFFERENZA PF TAF E PF RILEVATI IN TOLLERANZA
		CONTROLLO VALORI SQM
		RILIEVO POLIGONALE
*		INDICAZIONE DATI TIPO RIGA 9 (est media e quota)
*		CORRETTO COLLEGAMENTO AI PF (O PUNTI GNSS)
*		PRESENZA TIPO RIGA 3
		ANDAMENTO POLIGONALE CONFORME A CIRCOLARE PREGEO
*		CONGRUO NUMERO DI PUNTI RILEVATI (da intendersi punti di inquadramento e punti riguardanti l'oggetto del tipo di frazionamento)
*		PRESENTE MATERIALIZZAZIONE PUNTI RILEVATI (descrizione punti)
*		PRESENZA TIPO RIGA 7 NUOVE DIVIDENTI ROSSE
*		CHIUSURA LINEARE E ANGOLARE IN TOLLERANZA
		CONTROLLO VALORI SQM
		CONTROLLO VALORI POLIGONALE
		RILIEVO GNSS
*		CONTROLLO DATI COLLEGAMENTO A TPOS IN TIPO RIGA 6 GNSS COERENTI CON RELAZIONE
*		CONGRUO NUMERO DI PUNTI RILEVATI (da intendersi punti di inquadramento e punti riguardanti l'oggetto del tipo di frazionamento)
*		PRESENTE MATERIALIZZAZIONE PUNTI RILEVATI (descrizione punti)
*		VALORI DOP (PDOP/GDOP) DA 1 A 7
*		PRESENZA TIPO RIGA 7 NUOVE DIVIDENTI ROSSE
		RILIEVO MISTO
*		GNSS + POLIGONALE (fare riferimento ai singoli paragrafi RILIEVO GNSS E RILIEVO

		POLIGONALE)
*		GNSS + CELERIMETRICO (fare riferimento ai singoli paragrafi RILIEVO GNSS E RILIEVO CELERIMETRICO)

- <u>CONTROLLI LIBRETTO PREGEO - PROSPETTO DELLA DIVISIONE</u>		
*		DATI STATO VECCHIO
*		RIFERIMENTO TIPI PRECEDENTI
*		DATI STATO NUOVO
*		NUOVE PARTICELLE (EN1, FN1, F/N1, ECC.)
*		PRESENZA MOVIMENTO SUPERFICI
*		PRESENZA DIVISIONE IN BLOCCHI

- <u>CONTROLLI INTRODUZIONE IN MAPPA</u>		
SUPPORTO CARTOGRAFICO: MAPPA DIGITALIZZATA		
*		VERIFICA ATTI DI AGGIORNAMENTO PRECEDENTI (dove sia evidente o nota una problematica)
*		INTRODUZIONE IN MAPPA CON ADATTAMENTO (rototraslazione) COERENTE CON ELABORATI DI PARTE
*		CORRETTA DEFINIZIONE DELLE NUOVE SUPERFICI (TOLLERANZA SUPERFICI)
SUPPORTO CARTOGRAFICO: NUOVO RILIEVO		
*		VERIFICA ATTI DI AGGIORNAMENTO PRECEDENTI (dove sia evidente o nota una problematica)
*		INTRODUZIONE IN MAPPA IN COORDINATE ASSOLUTE
*		CORRETTA DEFINIZIONE DELLE NUOVE SUPERFICI (superficie grafica con arrotondamento al metro quadro)
SUPPORTO CARTOGRAFICO: RESTAURO		
*		VERIFICA ATTI DI AGGIORNAMENTO PRECEDENTI (dove sia evidente o nota una problematica)
*		INTRODUZIONE IN MAPPA IN COORDINATE ASSOLUTE
*		CORRETTA DEFINIZIONE DELLE NUOVE SUPERFICI (tolleranza superfici)

- **COLLAUDO TIPI DI FRAZIONAMENTO**

i controlli sopralluogo possono rilevare elementi che possono portare a respingimento dell'elaborato, di questi, come di consueto, verrà data specifica motivazione.
In sede di collaudo eventuali manufatti presenti in loco ma non indicati nel tipo di frazionamento, dovranno essere riportati

FINE CHECKLIST

PROSPETTO MOVIMENTO SUPERFICI

Ai fini di un efficace controllo è indispensabile distinguere correttamente le movimentazioni di superficie già in fase di redazione del tipo di frazionamento.

La compilazione e la trattazione del prospetto "**Movimento Superfici**" non devono essere intese quale mero bilancio algebrico-numerico, bensì come il fondamento tecnico-giuridico del diritto reale destinato a essere trasferito e intavolato.

Al fine di scongiurare rigetti, obiezioni o complicazioni operative in fase di iscrizione/intavolazione (con particolare riferimento ai successivi atti traslativi), è fatto obbligo ai **professionisti redattori** di accertare la coerenza sostanziale delle movimentazioni già in fase di predisposizione del tipo di frazionamento. Intercettare la reale natura dello scambio prima della stipula dell'atto evita l'insorgere di incongruenze tavolar-catastali difficilmente sanabili.

Qualificazione della Natura Giuridica dello Scambio

Il professionista redattore ha l'obbligo di qualificare puntualmente la natura giuridica delle movimentazioni di superficie, distinguendo nettamente le seguenti fattispecie:

1. **Cessione Reciproca (Permuta):** Si configura quando la **Particella A cede a B** e, contestualmente, la **Particella B cede ad A**.
 - *Esempio:* A cede 12 mq a B; B cede 2 mq ad A.
 - *Rilevanza:* Questo schema sottende un atto di **permuta**. È tecnicamente ed economicamente diverso da una compensazione netta, poiché entrambi i soggetti trasferiscono una quota di proprietà all'altro.
2. **Cessione Unilaterale (Compravendita):** Si configura quando il passaggio di superficie avviene in un'unica direzione.
 - *Esempio:* A cede 10 mq alla Particella B.

- *Rilevanza*: Questo schema sottende un atto di **compravendita** (o altra cessione).

In merito alla congruenza geometrica, è ammessa la mancata corrispondenza algebrica e millimetrica tra le superfici grafiche calcolate dalle procedure informatiche e i valori numerici dichiarati nel prospetto, a **condizione inderogabile che sussista una perfetta coerenza formale con le variazioni grafiche e il pieno rispetto delle linee dividenti individuate nel tipo di frazionamento**.

PRESENZA DIVISIONE IN BLOCCHI

Qualora il tipo di frazionamento **preveda più operazioni trattabili singolarmente e riguardanti beni di proprietari diversi**¹³ (circolare n. 6/2018), la divisione in blocchi è fondamentale per poter individuare le operazioni riguardanti i beni del medesimo proprietario; ciò consente successivamente la presentazione di tante domande tavolari quanti sono i blocchi del tipo di frazionamento, evitando in questo modo ipotesi di “cumulo” vietate dall’articolo 86¹⁴ della Legge Tavolare (Circolare n. 2/2009).

Inquadramento, Presupposti e Regime Tariffario

In applicazione dei principi di efficienza e al fine di garantire il rispetto del divieto di cumulo delle operazioni sancito dalla Legge Tavolare, la divisione in blocchi assume carattere di obbligatorietà sistematica. Pertanto, **qualora un unico tipo di frazionamento comprenda più operazioni topografiche trattabili**

¹³ Qualora un frazionamento comprenda più operazioni trattabili singolarmente e riguardanti beni di proprietari diversi, si precisa che la condizione di "diverso proprietario" ricorre nel caso di:

1. Soggetti fisicamente o giuridicamente distinti: beni intestati a persone o enti differenti.
2. Soggetti uguali con quote differenti: beni intestati alle medesime persone ma con quote di proprietà diverse (es. *Tizio 50% e Caio 50% per un bene; Tizio 70% e Caio 30% per un altro*).

Pertanto, qualora la titolarità dei beni **non sia perfettamente identica** in ogni sua parte (soggetti e relative quote), le singole operazioni devono essere gestite separatamente.

¹⁴ **Art. 86.**

Possono domandarsi con un'istanza unica:

- a) più iscrizioni fondate sullo stesso titolo;
- b) l'iscrizione di un diritto in più partite tavolari;
- c) l'iscrizione di più diritti in una partita tavolare.

autonomamente (ma non configuranti oggetto di autonomo tipo di frazionamento) e relative a immobili appartenenti a distinti proprietari, il professionista redattore ha l'obbligo di articolare l'elaborato in blocchi indipendenti, consentendo la presentazione di distinte domande tavolari a tutela dell'autonomia dei singoli negozi. Al contrario, il frazionamento inerente a beni appartenenti a un unico titolare è considerato, di norma, come blocco unico.

Sotto il profilo economico, in conformità alla delibera della Giunta Provinciale n. 3209 del 12 dicembre 2008 (decorrente dal 1° gennaio 2009), per ogni ulteriore blocco o prospetto creato ovvero regolarizzato d'ufficio dal Catasto è dovuta la tariffa raddoppiata dei tributi speciali catastali, pari a € 100,00 per ciascun nuovo blocco, la cui riscossione compete direttamente all'Ufficio del Catasto.

Procedura di Regolarizzazione per Mancanza di Blocchi

Confermando quanto previsto dalla circolare n. 2/2009 dell'allora SLF si dispone che, nell'ipotesi in cui venga inoltrata una domanda tavolare basata su un tipo di frazionamento sprovvisto della necessaria suddivisione in blocchi, il Conservatore del Libro Fondiario non procederà al rigetto immediato, ma interpellierà tempestivamente la parte (anche per le vie brevi, posta elettronica) assegnando un termine sollecito **(non superiore a giorni 3)** entro il quale manifestare la propria scelta tra due opzioni operative:

- Con **la prima opzione**, l'istante può ritirare la domanda tavolare affinché il proprio tecnico di fiducia integri i blocchi nel frazionamento, per poi ripresentare l'istanza.
- Con **la seconda opzione**, la parte formalizza (tramite posta elettronica) la volontà di non ritirare la pratica; in tal caso, il Conservatore richiede d'ufficio al direttore dell'Ufficio del Catasto la predisposizione dei blocchi necessari. Tale richiesta istituzionale dovrà contenere il numero di Giornale Tavolare (G.N.), gli estremi del frazionamento e le generalità dell'istante, unitamente a copia del titolo o dell'istanza giustificativa, così da consentire al tecnico catastale la corretta strutturazione dei prospetti e il successivo recupero dei relativi tributi.

Qualora non venisse rispettato il termine di 3 giorni per la scelta opzionale, il conservatore è autorizzato a predisporre lustrum nel quale proporre al giudice tavolare il rigetto della domanda per violazione dell'articolo 86 della Legge Tavolare.

FRAZIONAMENTI A SCAVALCO

Il fenomeno del cosiddetto "scavalco" in ambito catastal-tavolare trova applicazione esclusivamente quando un tipo di frazionamento ad iniziativa privata va a sovrapporsi, parzialmente o totalmente, alle particelle originate da un precedente frazionamento promosso da un Ente Pubblico (o altro soggetto terzo) — per finalità legate a espropriazioni o opere pubbliche — non ancora introdotto in via definitiva negli atti. In questa specifica circostanza è consentito derogare al principio di priorità cronologica, permettendo all'istanza del privato di "scavalcare" la pratica pubblica pendente, a condizione che l'atto recepisca correttamente lo stato di fatto ed eviti incongruenze geometriche. Al contrario, **il meccanismo dello scavalco non è mai applicabile qualora il nuovo frazionamento sia preceduto da un altro atto di iniziativa del medesimo soggetto privato o di altri soggetti privati. In tali ipotesi, il richiedente ha l'obbligo di rispettare tassativamente la rigida sequenza cronologica di presentazione e intavolazione degli atti**, poiché la mancanza della corretta propedeuticità comporta l'immediato rigetto della domanda tavolare per difetto di concordanza.

Qualora un cittadino privato si trovi nell'impossibilità di intavolare un proprio diritto o completare un frazionamento a causa del mancato perfezionamento (mancata intavolazione) del frazionamento principale da parte dell'Ente Pubblico (o altro soggetto terzo), **è riconosciuto al privato il diritto di procedere autonomamente con il proprio tipo di frazionamento**, scavalcando la pendenza amministrativa. L'Ufficio del Libro Fondiario richiederà al Catasto l'elaborato tecnico di collegamento atto a raccordare la nuova configurazione con le variazioni pregresse e la situazione tavolare originaria.

VERIFICA DEI FABBRICATI NON DENUNCIATI NELL'AMBITO DELL'ISTRUTTORIA DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO

L'attività di verifica propedeutica all'attestazione di idoneità tecnica e all'approvazione dei tipi di frazionamento comprende, tra i controlli d'ufficio, il riscontro sistematico della rispondenza tra la rappresentazione geometrico-cartografica proposta e lo stato di fatto dei luoghi.

Tale adempimento istruttorio è rigorosamente preordinato all'accertamento dell'eventuale presenza di manufatti o fabbricati non denunciati al Catasto insistenti **sulle particelle fondiari interessate dalla variazione.**

Qualora dai controlli emergano elementi indiziari circa **la presenza di un fabbricato o manufatto non dichiarato all'interno dell'area delle particelle oggetto del tipo di frazionamento**, l'Ufficio procede preventivamente, richiedendo i necessari chiarimenti al professionista redattore tramite il **primo respingimento dell'atto di aggiornamento**. Contestualmente, al tecnico redattore viene richiesto di inserire il manufatto in mappa oppure di fornire un'idonea documentazione (relazione tecnica, prove fotografiche o altri elementi oggettivi) atta a dimostrarne la precarietà o la non assoggettabilità all'obbligo di accatastamento.

Solo qualora il dubbio persista a seguito dell'esame della documentazione prodotta, l'Ufficio dispone ed effettua – quale strumento di *extrema ratio* – un controllo (collaudo), allo scopo di verificare e verbalizzare l'effettiva sussistenza, la consistenza e l'epoca di realizzazione dell'opera alla data di presentazione del frazionamento.

Qualora in sede di collaudo venga accertata la presenza di un manufatto rilevante e da dichiarare in catasto, l'Ufficio prescriverà al tecnico redattore l'obbligo di procedere all'inserimento in mappa nell'atto di aggiornamento (rimanendo in capo al professionista la responsabilità tecnica dei rilievi e di quanto da esso sottoscritto),

ovvero, in caso di mancato adeguamento del proprietario, procederà secondo gli strumenti formalmente previsti dalla legge (art. 1, comma 277, Legge 311/2004).

TRATTAZIONE CATASTALE DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (“DEMO-RICOSTRUZIONE”) ED ASSEGNAZIONE DEL NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE

Nel quadro delle attività di aggiornamento cartografico e censuario inerenti ai fabbricati, assume rilevanza la corretta gestione procedurale degli interventi di demolizione totale e successiva (o contestuale) ricostruzione di manufatti che determinino una modificazione della sagoma, del sedime o comunque della delimitazione nello spazio della preesistente particella edificiale.

Al fine di garantire l'uniformità di indirizzo e di condotta operativa presso tutti gli Uffici, si evidenzia il principio di carattere generale – sancito dalla normativa di conservazione del catasto ed esplicitato dalle direttive ministeriali in materia (con particolare riguardo alle istruzioni di cui alla Circolare della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 2 del 20 gennaio 1984, par. XII.2.10) – secondo cui **tutte le porzioni derivate che mutano la propria configurazione o delimitazione geometrica nello spazio non possono conservare l'identificativo catastale d'origine.**

In applicazione di tale principio, nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione che diano origine a un fabbricato avente una diversa conformazione planimetrica o una differente proiezione al suolo rispetto al manufatto originario, si applicano le seguenti disposizioni tecnico-procedurali:

- Soppressione del numero di particella originario ed assegnazione del nuovo identificativo: L'immobile risultante dall'intervento di ricostruzione – anche qualora le fasi di demolizione del preesistente edificio e di edificazione del nuovo manufatto si svolgano senza soluzione di continuità temporale o nell'ambito del medesimo

progetto edilizio – deve necessariamente assumere un **nuovo numero di particella edificiale (p.ed.)**, con contestuale soppressione del numerale catastale preesistente, **non sono possibili deroghe di alcun tipo.**

- **Semplificazione procedurale per interventi contestuali:** Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione avvenga in modo pressoché contemporaneo e continuativo, non è richiesta la preventiva o intermedia costituzione della particella nella categoria di "area urbana" al Catasto Fabbricati, risultando sufficiente la trattazione diretta del tipo di frazionamento mediante il quale si procede alla soppressione del vecchio identificativo e al contestuale frazionamento/inserimento in mappa della nuova geometria con attribuzione della nuova identificazione catastale.

- **Sincronia e concordanza con il Libro Fondiario:** La soppressione del vecchio identificativo e l'attribuzione del nuovo numero di particella edificiale sono soggette alle ordinarie regole vigenti in materia di concordanza tra Catasto e Libro Fondiario (art. 4 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6). Pertanto, la definitiva mutazione geometrico-identificativa negli atti catastali si perfezionerà a seguito del relativo decreto tavolare dell'Ufficio del Libro Fondiario competente.

- **Il nuovo numero di p.ed. deve necessariamente essere numero diverso dal precedente ed intero, quindi non frazionato**

Rimane valida la disposizione data, in tema di diritto di superficie, nella circolare n. 2/2024 Cap. 6).

CONTROLLI SOPRALLUOGO - SEGNALAZIONI

La presentazione degli atti di aggiornamento geometrico e cartografico si fonda sulla presunzione di veridicità delle operazioni eseguite sul campo dal tecnico abilitato e sulla tutela della fede pubblica. L'Amministrazione è quindi tenuta ad attivare i procedimenti sanzionatori e deontologici previsti dall'ordinamento a tutela delle mappe catastali e delle iscrizioni nel Libro Fondiario; l'inquadramento del fatto varia in funzione della natura colposa o dolosa dell'errore e della sua eventuale reiterazione.

La gravità della condotta del professionista viene valutata distinguendo due fattispecie operative:

1. **Mancato adempimento nei termini:** Il mancato riscontro o adeguamento entro il termine di 60 giorni, ai sensi dell'art. 11, comma 2, L.R. 6/1985, comporterà l'immediata ed automatica segnalazione al Consiglio di Disciplina dell'Ordine o Collegio Professionale di appartenenza.
2. **Manifesta falsità del frazionamento (c.d. “tipo di frazionamento falso”):** Qualora l'accertamento evidenzi che il tipo di frazionamento è palesemente falso — ovvero redatto su carta senza l'effettiva esecuzione delle misurazioni sul terreno (es. capisaldi inesistenti, punti fittizi o confini inventati) — la condotta integra direttamente una grave violazione della fede pubblica. In tale ipotesi, **la segnalazione al Consiglio di Disciplina dell'Ordine o Collegio competente viene inoltrata immediatamente**, senza alcuna previa diffida né necessità di attendere l'esito di ulteriori verifiche.

Per entrambe le fattispecie la segnalazione si concretizzerà in un plico informativo, sottoscritto dal Dirigente del servizio libro fondiario e catasto, e inviato via PEC, contenente i dati anagrafici del professionista, il tipo di frazionamento contestato, il verbale di sopralluogo e la formale richiesta di valutazione della condotta sotto il profilo disciplinare.

CONCLUSIONE

A conclusione delle direttive e dei controlli operativi illustrati in questa circolare, si può dedurre quanto la corretta e rigorosa predisposizione del tipo di frazionamento rappresenti un passaggio imprescindibile per l'intero sistema informativo integrato Libro Fondiario-Catasto. La puntuale applicazione delle procedure tecniche e la rigorosa esecuzione dei controlli descritti non rispondono a una mera esigenza burocratica, ma costituiscono il presupposto fondamentale per garantire la certezza del diritto e la stabilità degli assetti proprietari sul territorio. È proprio sul piano sostanziale e del contenzioso civile che si comprende l'importanza capitale di un

elaborato eseguito a regola d'arte: nelle controversie in materia di regolamento di confini ex art. 950 c.c., l'estratto di mappa catastale ricopre una funzione puramente sussidiaria e residuale, rappresentando l'ultimo criterio di giudizio a cui il giudice attinge solo di fronte all'assoluta e obiettiva impossibilità di acquisire altri elementi probatori diretti o documentali. Tale principio trova piena applicazione anche nei territori in cui vige il regime del Libro Fondiario, ove la Corte di Cassazione ha a più riprese ribadito (*ex multis*, Cass. Civ., Sez. II, 21 dicembre 1999, n. 14379) che alle mappe catastali non può essere riconosciuto un valore prevalente rispetto alla concreta volontà negoziale espressa dalle parti.

In questo quadro giurisprudenziale, **il tipo di frazionamento assume una centralità assoluta**. Quando i contraenti fanno espresso riferimento all'elaborato tecnico all'interno del titolo d'acquisto, allegandolo o sottoscrivendolo, esso cessa di essere un semplice dato topografico conservato negli archivi del Catasto: **il frazionamento si eleva a vera e propria fonte primaria della volontà contrattuale, superando per efficacia la rappresentazione grafica della mappa catastale**. La giurisprudenza di legittimità ha recepito in modo granitico questo orientamento, sancendo che i tipi di frazionamento, se assunti quali parti integranti dell'atto traslativo, non costituiscono semplici dati catastali ma la fonte stessa di tali dati, in quanto espressione diretta delle determinazioni dei contraenti circa l'oggetto del negozio (*ex multis*, Cass. Civ., Sez. II, 24 febbraio 1996, n. 1446). Per la ricostruzione dell'esatta linea divisoria e della reale consistenza dei lotti, la Suprema Corte attribuisce un valore preminente al frazionamento allegato all'atto di divisione o di compravendita, purché richiamato e sottoscritto, ritenendolo elemento idoneo a prevalere sulle risultanze ordinarie della cartografia (*ex multis*, Cass. Civ., Sez. II, 22 febbraio 2018, n. 4315).

In definitiva, se ne deduce che lo scrupolo riposto dal professionista nella fase di rilevamento e la successiva severità dei controlli da parte degli Uffici competenti sono la vera garanzia di stabilità del sistema: un frazionamento redatto con rigore e trasfuso nel titolo negoziale, oltre a certificare le potenzialità fiscali di

quel bene, consolida in modo indiscutibile i confini sul terreno, precludendo l'insorgere di incertezze ed evitando il sorgere di potenziali contenziosi giudiziari.

RIFERIMENTI per la rappresentazione cartografica:

- **ALLEGATO A) ISTRUZIONE I (per rappresentazione fabbricati)**
- **ALLEGATO B) ISTRUZIONE IV (per rappresentazione mappa)**
- **ALLEGATO C) CHECK-LIST**
- **ALLEGATO D) MODELLI-TEMPLATE (l'utilizzo è altamente suggerito ma NON obbligatorio; verrà fornito ai tecnici redattori professionisti il percorso per accedere ai modelli online)**

Le precedenti circolari n. 8/1993, n. 2/2009, n. 6/2018 devono considerarsi *in toto* superate e non più applicabili.

Per quanto non espressamente previsto nella presente circolare si devono continuare ad applicare le disposizioni vigenti in materia.

La presente circolare riveste carattere indicativo, ferma rimanendo, per le questioni tavolari, l'autonoma decisione applicativa in capo ai Giudici Tavolari.

IL DIRIGENTE
- dott. Diego Castelli -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
SERVIZIO IV

**ACCELERAMENTO DEI LAVORI DI FORMAZIONE
DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

ISTRUZIONE I
**NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE
IN MAPPA DEI FABBRICATI**

ABBOZZI PER LA FORMAZIONE DELLE MAPPE URBANE
**ASSEGNAZIONE DEI NUMERI PRINCIPALI E SUBALTERNI
ALLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE**



ROMA
OFFICINA POLIGRAFICA LAZIALE
1942 - ANNO XX

SOMMARIO

	PAG.
I. - NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEI FABBRICATI	5
II. - PREDISPOSIZIONI DEGLI ABBOZZI DI MAPPA URBANA	7
A) Abbozzi per aggiornamento della mappa	8
B) Abbozzi per la formazione <i>ex novo</i> della mappa	10
C) Rifacimento della mappa dei centri urbani - Rilievo delle nuove mappe.	12
III. - ASSEGNAZIONE DEI NUMERI PRINCIPALI E SUBALTERNI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI ACCERTATE AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO	15

I.

NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEI FABBRICATI

I.

La rappresentazione in mappa ha lo scopo di individuare la proiezione sul terreno di ciascun fabbricato avente caratteristiche architettoniche o costruttive proprie.

La rappresentazione è riferita alle linee perimetrali del fabbricato ed a quelle che delimitano ciascuna delle sue attinenze scoperte.

Scopo e limiti della rappresentazione in mappa dei fabbricati

II.

L'area coperta dal fabbricato e quella della sue attinenze scoperte non disgiunte, allorchè sull'una e sull'altra esistono, pro-indiviso, i medesimi diritti di proprietà, costituiscono nel loro insieme una *particella edilizia*.

Definizione della particella edilizia.

Ciascuna attinenza disgiunta dal fabbricato (coperta o scoperta), nonchè ciascuna attinenza scoperta non disgiunta sulla quale esistono diritti di proprietà diversi da quelli esistenti sull'area coperta dal fabbricato, costituisce ugualmente una *particella edilizia*.

Le attinenze coperte non disgiunte dal fabbricato costituiscono anch'esse distinte particelle edilizie quando abbiano caratteristiche architettoniche o costruttive proprie.

III.

La particella edilizia si rappresenta in mappa circoscrivendo con una linea chiusa continua l'area coperta da costruzioni e quella delle attinenze scoperte e dando all'area coperta dalle costruzioni una tinta carminio chiaro.

Rappresentazione in mappa della particella edilizia.

Le costruzioni sottostanti interamente alla superficie del suolo, censita o meno (quale quella di terreni coltivati, di giardini, di piazze, ecc.), oppure sottostanti a manufatti (quali viadotti e simili), si rappresentano con il perimetro a tratti senza prendere il colore convenzionale dei fabbricati.

Analogamente si rappresentano le costruzioni che si estendono interamente su aree da iscriversi diversamente in Catasto (strada, fosso, ecc.), nonchè le costruzioni sospese o galleggianti, stabilmente assicurate al suolo (quali stabilimenti balneari su palafitte o galleggianti, ecc.); ma in tali casi l'area da esse coperta prende il colore convenzionale dei fabbricati.

Le costruzioni solo in parte sottostanti alla superficie del suolo, ovvero solo in parte estese sopra area da iscriversi diversamente in Catasto, si rappresentano con a tratti il solo perimetro della porzione sotterranea, pensile, sospesa o galleggiante, e per la rimanente porzione nel modo ordinario.

IV.

Numerazione
delle parti-
celle edilizie

Ciascuna particella edilizia deve essere contraddistinta in mappa da un numero — ovvero, se corrisponde ad edificio pubblico esente da imposta (chiesa, tempio, ossario, fontana o monumento non unito alla strada su cui si trova, piazza coperta, fortezza, ecc.), da una lettera maiuscola.

Le attinenze scoperte non disgiunte dal fabbricato da cui dipendono, e formanti con esso una unica particella edilizia, si uniscono al fabbricato con il segno ∞.

Le porzioni di particelle edilizie contornate da linea interrotta — rappresentanti cioè costruzioni sottostanti o sovrastanti ad aree diversamente rappresentate, si uniscono alle porzioni eventualmente esistenti delle medesime particelle edilizie contornate da linea continua con il segno >.

II.

PREDISPOSIZIONE DEGLI ABBOZZI DI MAPPA URBANA

§ 1.

Alla costruzione delle nuove mappe urbane nei comuni che ne sono sprovvisti ed all'aggiornamento (in conformità anche alle *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* di cui alla Parte I della presente Istruzione) delle mappe esistenti negli altri comuni, si provvederà in base ad appositi abbozzi di mappa urbani da formarsi in occasione dello svolgimento delle operazioni del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Formazione degli abbozzi per la costruzione delle mappe urbane.

§ 2.

Gli abbozzi di mappa urbana — sia che debbano servire all'aggiornamento della parte urbana delle esistenti mappe, sia che debbano servire alla costruzione di nuove mappe — vanno limitati di regola ai centri urbani, alle frazioni dei centri stessi, ed alle borgate o aggregati di fabbricati in genere che comprendono almeno dieci particelle edilizie contenenti unità immobiliari da accertarsi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Estensione degli abbozzi di mappa urbana.

Nel solo caso di comuni forniti di mappa del Nuovo Catasto Terreni in conservazione, e sempre che l'operatore sia munito delle copie dei corrispondenti fogli di mappa, egli può estendere l'aggiornamento a tutto il territorio al quale si estendono le operazioni di accertamento e classamento (1), sempre limitatamente alle sole particelle edilizie contenenti unità immobiliari da accertarsi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

(1) « Le operazioni di accertamento e classamento si estenderanno sistematicamente ai centri urbani, alle frazioni e borgate, ecc., dei centri stessi, ed ai fabbricati sparsi lungo le vie che uniscono i centri maggiori ai minori e gli uni e gli altri fra loro per una striscia profonda circa cinquanta metri a destra e cinquanta metri a sinistra escludendo sempre i fabbricati censiti al Nuovo Catasto Terreni » (vedasi « *Acceleramento dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano* » Istruzione II: Accertamento e classamento, § 40).

Non si rappresentano sugli abbozzi i pozzi scoperti, le cisterne sotterranee e le baracche provvisorie nei cortili e negli altri suoli liberi annessi ai fabbricati; nemmeno si rappresentano le piccole costruzioni accessorie — isolate o contigue a fabbricati — destinate a pollai, porcili, canili, ovvero a latrine, forni, ecc., quando la superficie coperta corrispondente non supera mq. 1,50 ovvero il volume totale vuoto per pieno delle costruzioni del tipo detto non supera mc. 3.

Non si rilevano e non si rappresentano sugli abbozzi le costruzioni non stabili e perciò non soggette ad accertamento, quali ad esempio le baracche provvisorie, le ville da campeggio spostabili, ecc.

§ 3.

Limite dei centri e degli altri aggregati urbani.

Nella formazione degli abbozzi — sia per aggiornamento che per costruzione ex novo della mappa urbana — relativi a centri urbani, frazioni, borgate, aggregati di fabbricati, si assumerà come limite del centro urbano, della frazione, ecc., una linea che contenga solamente quelle particelle edilizie che non si distanziano dal restante nucleo, o dai più vicini gruppi di particelle edilizie comprese nel centro urbano, nella frazione o borgata, per oltre duecento metri all'incirca.

A) — ABBOZZI PER AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA.

§ 4.

Mappa da aggiornare.

Si procederà all'aggiornamento della parte urbana della mappa in tutti i comuni già totalmente o parzialmente rilevati per la formazione del Nuovo Catasto Terreni, nonchè nei centri abitati forniti di mappe di altro genere utilizzabili per la compilazione degli abbozzi di mappa urbana.

Nei comuni non ancora rilevati dal Nuovo Catasto Terreni si faranno pertanto indagini per conoscere se esistono o se sono in corso di costruzione mappe presumibilmente servibili, per usufruirne nella formazione degli abbozzi, evitando quanto più è possibile la esecuzione di rilievi totalmente a vista.

Per contro negli stessi comuni ove si procede all'aggiornamento della mappa esistente, se si incontrano zone nelle quali, per estensione ed importanza delle mutazioni, non è conveniente utilizzare il pre-

cedente rilievo, si procede per esse a formazione di abbozzi a vista con le regole stabilite per la redazione degli abbozzi di formazione ex novo delle mappe.

§ 5.

Le mappe si aggiornano introducendo in esse sia le variazioni relative alle mutazioni constatate nei fabbricati urbani e nelle loro attinenze, sia quelle conseguenti alla applicazione agli stessi fabbricati delle *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* (di cui alla Parte I della presente Istruzione), in quanto si diversificano dalle norme adottate nella mappa in aggiornamento.

**Estensione
dell'aggiornamento.**

§ 6.

L'aggiornamento si esegue per mezzo di copia della mappa originale, ovvero per mezzo di ingrandimenti della mappa stessa nel caso in cui la scala originale sia minore di 1:1000.

**Esecuzione
dell'abbozzo
di aggiornamento.**

Gli operatori incaricati delle operazioni del Nuovo Catasto Edilizio Urbano saranno pertanto muniti di una copia a stampa della mappa da aggiornare, oppure — in mancanza di copie a stampa, o di mappa in corso di costruzione — di un suo lucido, ovvero nel caso ammesso — di una copia dell'ingrandimento ricavato dalla mappa originale.

Su tale copia o lucido gli operatori traceranno in rosso — ad inchiostro od a matita — tutte le linee delimitanti i perimetri dei fabbricati e delle loro attinenze, tanto se siano già esistenti in mappa, quanto se siano nuove, e completeranno o rettificheranno, ove occorra, la denominazione delle località, strade o piazze, ecc.

Le particelle edilizie corrispondenti a costruzioni non rappresentate in mappa si riporteranno sull'abbozzo di mappa con rilievo a vista approssimativamente nella scala della copia di mappa in aggiornamento.

Nella formazione dell'abbozzo di mappa gli operatori osserveranno le *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* (Parte I della presente Istruzione). In particolare cureranno che le linee tracciate — a tratto continuo od interrotto, a seconda dei casi — per contornare le particelle edilizie e le distinte porzioni di esse ed i segni di sgraffa (∞) o di collegamento (↔), che tali porzioni uniscono, permettano di riconoscere e distinguere, a prima vista o senza incertezze, la forma e la estensione di ogni particella edilizia.

Gli abbozzi dovranno essere eseguiti con chiarezza sufficiente a

renderli intellegibili a chiunque debba proseguire o verificare il lavoro.

Nel caso che la variazione o l'aggiunta di un gruppo di particelle edilizie riesca di difficile rappresentazione nella scala dell'abbozzo, se ne farà un estratto in scala maggiore, contornando sull'abbozzo la zona corrispondente allo sviluppo con una grossa linea nera.

§ 7.

Il lavoro di formazione degli abbozzi di aggiornamento dovrà precedere sempre il lavoro di accertamento e classamento delle unità immobiliari urbane, sia che esso venga sviluppato nell'intero comune prima dell'inizio delle operazioni di classamento, sia che venga sviluppato contemporaneamente a quelle operazioni.

I due lavori devono essere affidati allo stesso operatore ogni volta che sia conveniente farlo, cioè di norma nei comuni di limitata importanza nei quali la mappa sia abbastanza aggiornata.

§ 8.

Le particelle edilizie rappresentate negli abbozzi vengono numerate prima delle operazioni di accertamento e classamento.

Nel caso dell'aggiornamento di mappa del Nuovo Catasto Terreni, in conservazione o comunque già definitiva, alla numerazione si procede per foglio o per allegato o per gruppo di allegati, secondo il sistema applicato nella mappa da aggiornare, curando — quando sia possibile — di conservare alle particelle, rustiche o urbane, che non hanno subito modificazione alcuna, il numero primitivo. Pertanto se la numerazione nuova interessa una quantità rilevante delle particelle del foglio, dell'allegato o gruppo di allegati, essa verrà estesa all'intero foglio, allegato, o gruppo di allegati e s'inizierà dall'estremo sinistro in alto proseguendo da sinistra a destra e dall'alto in basso cassone per cassone. Nella ipotesi contraria, la correzione della numerazione sarà limitata alle sole particelle aggiornate, provvedendo ad usare, man mano che siano disponibili, i numeri eventualmente soppressi ed a continuare infine la numerazione di seguito all'ultimo numero del foglio. Se i numeri disponibili per soppressione superano quelli necessari alla numerazione delle particelle di nuova introduzione, si deve redarre una tabella dei numeri del foglio disponibili non utilizzati, da allegare all'abbozzo del foglio di mappa.

Ordine da seguirsi nei lavori.

Numerazione delle particelle edilizie negli abbozzi di aggiornamento.

Nel caso di aggiornamento di mappa del Nuovo Catasto Terreni in corso di costruzione, la numerazione verrà limitata alle sole particelle edilizie, senza curare di conservare per esse i numeri provvisori eventualmente esistenti.

Nel caso di aggiornamento di mappa diversa da quelle del Nuovo Catasto Terreni, la numerazione sarà fatta per l'intero centro urbano o per sezioni di esso.

Tali sezioni dovranno coincidere con le zone censuarie quando il comune è suddiviso appunto in zone censuarie. Una separata numerazione si farà per ciascuna frazione o borgata, costituendole in sezioni da indicarsi con i loro nomi. Quando il centro, la frazione o borgata, sono rappresentati in più di un foglio di abbozzo, la numerazione prosegue da un foglio all'altro, sempre nell'ordine da sinistra a destra e dall'alto in basso, per ciascun foglio di abbozzo.

B) — ABBOZZI PER LA FORMAZIONE EX-NOVO DELLA MAPPA.

§ 9.

Gli abbozzi per la formazione *ex novo* della mappa ed in genere quelli fatti a vista senza la guida di copie o di ingrandimenti di mappe esistenti, si eseguono a matita su fogli di carta forte di formato conveniente (ad esempio cm. 50 x 35 o di formato metà), nella scala di 1:500.

**Esecuzione
degli abbozzi
a vista.**

Gli abbozzi hanno carattere semplicemente dimostrativo; pertanto nel rilevare le particelle edilizie e nel tracciare sul disegno la loro figura non dovrà procedersi ad alcuna misurazione.

Su ogni foglio di abbozzo si rappresenteranno le particelle edilizie contenute in un gruppo di cassoni interi segnando sempre la denominazione delle strade, delle piazze e delle altre particolarità topografiche, anche se non interessanti la delimitazione delle particelle edilizie, quando possano essere utili ad individuarne la posizione e l'orientamento.

Su ogni foglio di abbozzo dovrà essere indicata la direzione del Nord e dovranno essere tracciati i limiti degli abbozzi contigui, con opportuni segni di riferimento.

Nella formazione degli abbozzi a vista per la costruzione *ex novo* della mappa, gli operatori osserveranno le *Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati* di cui alla Parte I della pre-

sente Istruzione. Vale in proposito quanto è detto ai capoversi 4° e 5° del paragrafo 6, circa la formazione degli abbozzi per aggiornamento della mappa.

§ 10.

Salvo il caso di piccoli aggregati di fabbricati, la formazione degli abbozzi a vista, deve sempre essere condotta a termine nell'intero comune, prima dell'inizio delle operazioni di classamento.

Alla fine dei sopralluoghi per il rilevamento a vista e la delimitazione delle particelle edilizie, i diversi fogli di abbozzo devono essere ricopiati a matita riuniti a gruppi su fogli di carta forte delle dimensioni di cm. 100 x 70 circa. Su tali fogli di mappa provvisori, devono sempre riportarsi cassoni interi e segnarsi gli inviti dei fogli adiacenti.

Dopo la numerazione delle particelle edilizie, si estraggono dalle copie così predisposte i lucidi da usarsi nella operazione di accertamento e classamento.

§ 11.

La numerazione delle particelle edilizie, negli abbozzi per la costruzione *ex novo* della mappa, si fa per foglio di mappa provvisorio, iniziando dal lembo superiore sinistro e proseguendo cassone per cassone da sinistra verso destra e dall'alto verso il basso.

I numeri assegnati alle diverse particelle edilizie si riportano sulle stesse particelle nei fogli di abbozzo di campagna.

C) — RIFACIMENTO DELLA MAPPA DEI CENTRI URBANI - RILIEVO DELLE NUOVE MAPPE.

§ 12.

Al rilievo e costruzione delle mappe *ex novo* ed all'aggiornamento delle mappe esistenti, si provvederà sulla guida degli abbozzi eseguiti in occasione dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

A tal fine — sia che si tratti di comune nel quale la mappa del Nuovo Catasto Terreni non è ancora formata, ovvero è formata ma

Ordine da seguirsi nei lavori.

Numerazione degli abbozzi per la costruzione *ex novo* della mappa.

Uso degli abbozzi di mappa.

non ancora in conservazione; sia che si tratti di comune fornito di mappa del Nuovo Catasto Terreni — ultimate che siano nel comune le operazioni di accertamento, classamento e collaudo del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dagli abbozzi opportunamente corretti in base alle risultanze delle suddette operazioni, si estrarrà un lucido.

§ 13.

Nei comuni nei quali il rilevamento per la formazione del Nuovo Catasto Terreni si eseguirà dopo il classamento edilizio, per identificare le particelle edilizie, gli operatori incaricati del rilevamento dei centri urbani e delle altre zone di territorio di cui si abbiano già abbozzi, si avvarranno degli abbozzi stessi. Le particelle edilizie che non vi fossero indicate perchè derivanti da costruzioni posteriori all'epoca del rilevamento a vista e comunque non accertate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dovranno essere segnalate all'Ufficio.

Con l'occasione si segnalano anche gli enti, accertati come urbani, che hanno acquistato caratteri non dubbi di ruralità, proponendone il discarico dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nel procedere alla numerazione delle particelle dei singoli fogli di mappa si dovranno rispettare i numeri già assegnati alle singole particelle edilizie nella formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nei comuni nei quali il rilevamento per la formazione del Nuovo Catasto Terreni è già eseguito, ma la mappa non è ancora in costruzione, ovvero è costruita ma non ancora pubblicata, i tecnici addetti si avvarranno degli abbozzi di mappa per eseguire, conformemente ad essi, l'aggiornamento e la rettifica del rilievo. Renderanno quindi definitivi i numeri delle particelle dei singoli fogli dopo averli corretti per rispettare i numeri già assegnati alle particelle edilizie urbane nella formazione del Nuovo Catasto Edilizio; e rettificheranno in conseguenza gli atti di formazione. Agli enti accertati nel Nuovo Catasto edilizio Urbano, sarà attribuita la qualifica di « urbano » (simbolo E. U.).

Al momento della pubblicazione degli atti del Nuovo Catasto Terreni, se questa è posteriore all'attivazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si provvede anche alla pubblicazione del collegamento del Nuovo Catasto Terreni con il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, rendendo ostensibili le schedine Mod. 1 (collegamento) secondo le norme della Istruzione XVI; se invece precede l'attivazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, alla pubblicazione del collegamento, si provvede in epoca successiva.

Norme per il rilievo delle nuove mappe e per la rettifica di quelle in costruzione.

§ 14.

**Norme per il
rifacimento
delle mappe
dei centri ur-
boni nei co-
muni a Nuo-
vo Catasto
Terreni in
conservazio-
ne.**

Nei comuni nei quali la mappa del Nuovo Catasto Terreni è già in conservazione, i tecnici provvederanno al rifacimento della mappa dei centri urbani sulla scorta degli abbozzi di mappa, dopo avere eseguito i rilievi geometrici relativi alle variazioni apportate a vista sugli abbozzi. Ai rilievi sul posto si procederà di norma in occasione della prima lustrazione del territorio dei comuni nei quali sono ultimate le operazioni di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Se il rifacimento della mappa precede la pubblicazione degli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, si predisporrà il lavoro su una copia in carta forte della mappa, cancellando con trattini a matita i numeri di mappa e le linee e segni convenzionali da sopprimere, mantenendo tutte le linee preesistenti ed i numeri confermati negli abbozzi e tracciando, pure a matita, le linee di nuova introduzione rilevate, i segni convenzionali ed i numeri segnati sugli abbozzi, salvo a rimandare il delineamento delle linee di nuova introduzione e la numerazione definitiva delle particelle edilizie alla fine dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nel caso di fogli di mappa non di centri urbani, quando le variazioni indicate dagli abbozzi e rilevate in campagna sono poco numerose, si potranno introdurre definitivamente nella mappa in vigore e negli altri atti catastali anche prima della fine dei lavori di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

III

ASSEGNAZIONE DEI NUMERI PRINCIPALI E SUBALTERNI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI ACCERTATE AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

§ 15.

L'accertamento delle unità immobiliari urbane comprese nei fabbricati si fa dopo la individuazione e la numerazione delle corrispondenti particelle edilizie.

Ordine dei lavori.

§ 16.

L'unità immobiliare s'identifica negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende (*numero principale*), nonché — se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari — con un altro numero (*numero subalterno*) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare.

Assegnazione dei numeri subalterni

Di conseguenza :

a) le unità immobiliari urbane che occupano ognuna da sola un intero fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si indicano con il solo numero principale;

b) le unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari comprese con altre in un solo fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si indicano con il numero principale e con un subalterno del principale. Tale subalterno è unico anche se l'unità immobiliare o la porzione di unità compresa nel fabbricato si compone di più parti non contigue;

c) le unità immobiliari che occupano più fabbricati rappresentati come distinte particelle edilizie, assumono come numero principale il complesso dei numeri attribuiti alle varie particelle edilizie. Se una unità immobiliare, che ha per numero principale un complesso di numeri, occupa, di un fabbricato rappresentato da una particella edilizia, solo una porzione, al numero principale corrispondente si aggiunge il subalterno competente alla detta porzione.

§ 17.

Numerazione
dei subalterni
nei fabbricati
comprenden-
ti anche por-
zioni rurali.

Se un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, comprende — oltre ad una o più unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari urbane — alcune porzioni aventi i requisiti della ruralità, anche tali porzioni si indicano con numeri subalterni. Prende un diverso numero subalterno ciascuna porzione rurale appartenente a diversa ditta proprietaria.

§ 18.

Ordine della
numerazione
dei subalter-
ni.

La numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si inizia dalle unità che hanno ingresso direttamente dalla strada e nell'ordine in cui si presentano lungo le strade o gli altri spazi scoperti che limitano il fabbricato, e prosegue per ciascun altro ingresso, e per ciascuna scala, dal pianterreno ai piani superiori e quindi dal piano sottostante al piano terreno agli altri piani inferiori, di norma da sinistra a destra. Nel caso che esista la numerazione interna, i subalterni di ciascun piano si assegnano nell'ordine dei numeri interni.

La regola anzidetta vale anche nel caso di fabbricato che comprende — oltre ad unità immobiliari urbane o porzioni di unità immobiliari urbane — anche porzioni aventi i requisiti della ruralità (1).

Roma, 24 maggio 1942 XX

IL DIRETTORE GENERALE
TUCCI

(1) E' consentito di derogare alla regola per la numerazione dei subalterni nel caso che il fabbricato avente alcune porzioni rurali già iscritte al Nuovo Catasto Terreni mantenga il numero principale con il quale è indicato nella mappa. Allora, e sempre che sia possibile senza creare interruzioni nella numerazione dei subalterni, si conserveranno alle entità rurali i subalterni con i quali sono distinte negli atti del Nuovo Catasto Terreni.

La presente Istruzione I sostituisce ed annulla le norme emanate con la circolare n. 217 del 23 settembre 1940-XVIII e tutte le altre sugli stessi argomenti successivamente intervenute.

N.B. In attesa della ristampa opportunamente corretta delle Tavole allegate alle abolite « Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati », per le esemplificazioni delle norme contenute nella presente Istruzione si potrà far riferimento alle dette tavole, escludendo solo la Tavola XII.

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

SERVIZIO VI

**ACCELERAMENTO DEI LAVORI DI FORMAZIONE
DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

ISTRUZIONE IV

**QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE
E FORMAZIONE DELLE TARIFFE**

La presente Istruzione IV sostituisce ed annulla le norme finora emanate sugli stessi argomenti

S O M M A R I O

PARTE PRIMA

PAG.

<i>DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA — DELLA FORMAZIONE DELLE ZONE CENSUARIE</i>	<i>5</i>
---	----------

PARTE SECONDA

<i>DELLA QUALIFICAZIONE</i>	<i>7</i>
---------------------------------------	----------

PARTE TERZA

<i>DELLA CLASSIFICAZIONE</i>	<i>9</i>
--	----------

PARTE QUARTA

<i>DELLA FORMAZIONE DELLE TARIFFE</i>	<i>15</i>
---	-----------

PARTE QUINTA

<i>DEL CONTROLLO DELLE TARIFFE</i>	<i>25</i>
--	-----------

<i>QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE</i>	<i>29</i>
--	-----------

PARTE PRIMA

DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DELLA FORMAZIONE DELLE ZONE CENSUARIE

§ 1.

Le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono nei confronti delle unità immobiliari urbane.

**Unità im-
mobiliare urba-
na.**

Costituisce unità immobiliare urbana ogni parte d'immobile, intero immobile o complesso d'immobili che, nello stato in cui si trova, è di per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

§ 2.

Le operazioni di qualificazione e classificazione devono essere precedute dallo studio preliminare per la formazione delle zone censuarie.

**Zone censua-
rie.**

Ciascuna zona censuaria deve comprendere unità immobiliari urbane, per quanto possibile, uniformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione.

Nel formare le zone censuarie si deve osservare:

a) che ogni zona censuaria deve comprendere territorio situato in un solo comune;

b) che il territorio di un comune deve suddividersi in più zone censuarie solo quando esistano nel comune gruppi di unità, nettamente distinti per ubicazione, che siano notevolmente difformi per caratteristiche ambientali, tipo ed epoca della costruzione;

c) che l'uniformità dei requisiti sopraindicati fra le unità di una stessa zona non deve intendersi in senso assoluto. Pertanto la suddivisione del territorio di un comune in più zone censuarie deve essere giustificata da un grado di difformità delle unità immobiliari urbane nei riguardi dei requisiti stessi notevolmente elevato, tale da essere di immediato e diffuso apprezzamento, tenendo anche conto della importanza del comune.

§ 3.

**S u d d i v i -
s i o n e i n
z o n e c e n s u a -
r i e.**

La suddivisione in zone censuarie sarà eseguita provvisoriamente all'inizio dei lavori, sulla base di studi da farsi prevalentemente al tavolo, e verrà occorrendo migliorata nei particolari e completata durante i lavori successivi.

§ 4.

**D e n o m i -
n a z i o n e
d e l l e z o n e
c e n s u a r i e.**

La zona censuaria si denomina « unica » quando comprende tutto il territorio del Comune; si indica invece con numero *in cifra romana*, progressivo per ciascun comune, quando comprende solo parte del territorio del comune stesso.

In quest'ultimo caso dovranno segnarsi sulla mappa vigente — od, ove manchi, sull'abbozzo di mappa, dopo che sarà stato costruito — le linee di demarcazione delle singole zone.

PARTE SECONDA

DELLA QUALIFICAZIONE

§ 5.

La qualificazione consiste nel distinguere le unità immobiliari urbane di ciascuna zona censuaria secondo le varie loro categorie, ossia secondo le specie essenzialmente differenti, per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare.

**Operazio-
ne di qualifi-
cazione.**

§ 6.

Per indicare le unità immobiliari aventi analoga destinazione ordinaria e permanente dovranno usarsi denominazioni e simboli uniformi in tutte le zone censuarie, in base al quadro generale delle categorie formato dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali e riportato in fine della presente Istruzione.

**I n d i c a-
z i o n e d e l-
l e c a t e g o r i e.**

§ 7.

I tecnici incaricati delle operazioni di qualificazione dovranno attenersi rigorosamente alle norme risultanti dal quadro generale delle categorie.

**I n t e g r a-
z i o n e d e l
q u a d r o g e n e-
r a l e d e l l e c a t e-
g o r i e.**

Nei soli casi eccezionali in cui si riscontrano unità immobiliari aventi destinazione ordinaria e permanente non contemplata nel quadro stesso, ovvero aventi caratteristiche intrinseche del tutto singolari rispetto a quelle che ordinariamente individuano le unità immobiliari di uguale destinazione, potranno istituirsi altre categorie oltre quelle descritte nel quadro generale.

Tali aggiunte devono essere approvate dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

§ 8.

Non si avrà riguardo, per la istituzione di categorie distinte, alle accidentali o passeggerie forme di destinazione, le quali non importano lunga durata e non sono in relazione con le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare urbana.

**D e s t i n a-
z i o n i n o n
p e r m a n e n t i.**

§ 9.

**Prospetto di
qualifi-
cazione.**

Per ciascuna zona censuaria si compilerà *un prospetto di qualificazione*, nel quale dovranno indicarsi — adottando i simboli e le denominazioni del quadro generale — le categorie esistenti nella zona stessa.

L'accertamento delle categorie esistenti si fa mediante accurata perlustrazione dell'intero territorio della zona censuaria, tenendo altresì conto delle notizie che le Commissioni Censuarie comunali potranno essere invitate a fornire, nonché di qualsiasi pubblicazione o materiale statistico riguardante la proprietà edilizia nella località.

PARTE TERZA

DELLA CLASSIFICAZIONE

§ 10.

La classificazione consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi notabilmente diversi della rispettiva produttività (1).

**Operazio-
ne di classi-
ficazione.**

La produttività si commisura alla relativa *rendita catastale unitaria*, cioè alla rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi d'ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale (2).

§ 11.

Per la formazione delle classi si deve quindi avere riguardo alle condizioni fisiche ed economiche influenti sia sul reddito lordo unitario sia sulle spese relative, individuando per ciascuna classe le principali caratteristiche che valgono a distinguerle dalle altre.

**F o r m a-
zione del-
le classi.**

Le caratteristiche da considerare sono quelle estrinseche delle unità immobiliari e quelle intrinseche: quest'ultime in quanto non se ne sia già tenuto conto nella formazione delle categorie.

Fra le caratteristiche estrinseche sono comprese:

a) l'ubicazione, sia in relazione al genere della località, sia in relazione alla posizione ed al collegamento della località stessa con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici;

b) la salubrità della zona;

(1) Di norma si riterranno gradi di produttività notabilmente diversi quelli fra i quali vi sia uno scarto che supera del 20% il minore di essi.

(2) Per le norme relative alla misura della consistenza catastale delle unità immobiliari, vedi Istruzione II, §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16 e l'appendice C della stessa Istruzione II.

c) l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale;

d) la rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni od anche a particolari preferenze da parte di taluni ceti della popolazione;

e) il rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità nel mercato locale;

f) la solvibilità dei locatari, in rapporto al ceto cui appartengono.

Fra le caratteristiche intrinseche sono comprese:

a) l'esposizione prevalente;

b) il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione;

c) le caratteristiche igieniche ed estetiche;

d) l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;

e) le dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali;

f) la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità sono destinate;

g) il costo dei materiali da costruzione, l'altezza dei salari, le prescrizioni delle autorità e le abitudini locali in merito alla manutenzione;

h) l'esistenza ed il costo dei servizi comuni.

§ 12.

Nella classificazione delle unità immobiliari deve farsi per ciascuna zona censuaria e per ogni categoria una speciale numerazione progressiva di classe in *cifre arabe*. Alla classe di minor merito si assegna il numero 1.

Qualora fra le unità immobiliari della categoria non si siano riscontrati gradi di produttività sufficientemente diversi per la suddivisione in più classi, si dice che la categoria ha classe *unica* e si adotta come simbolo della classe la lettera *u*.

§ 13.

Ciascuna delle classi in cui viene divisa una categoria può risultare formata tanto da unità immobiliari di caratteristiche fi-

**I n d i c a-
z i o n e d e l-
l e c l a s s i.**

**Unità com-
prese in una
stessa clas-
se.**

siche ed economiche uniformi o quasi, quanto da gruppi di unità immobiliari con caratteristiche differenti, potendo verificarsi che, per la varia influenza di tali caratteristiche sul reddito lordo e sulle spese relative, il grado di merito di unità immobiliari appartenenti a gruppi diversi risulti uguale o poco differente.

§ 14.

Di regola la classificazione sarà fatta simultaneamente con la qualificazione. Perciò nel percorrere il territorio di ciascuna zona censuaria, per eseguire la qualificazione, si assumeranno anche tutti i dati necessari per la classificazione.

**Modalità di
e s e c u -
z i o n e d e l -
l' operazione
di classifica-
zione.**

Dopo avere acquistata una sufficiente cognizione delle caratteristiche fisiche ed economiche delle unità immobiliari, si procederà all'identificazione delle unità *migliori* e delle più *scadenti* per ciascuna categoria, per la formazione delle due classi estreme.

Si determinerà poi il numero delle classi intermedie, a seconda del maggiore o minore scarto esistente fra le rendite catastali unitarie ritraibili dalle due classi estreme.

Fra le classi successive deve esistere una differenza ben marcata di caratteristiche. Si trascureranno le piccole differenze difficilmente accertabili, al fine di rendere più sicura l'equa applicazione della classe.

§ 15.

Per ogni categoria e classe si procederà alla scelta di unità tipo da servire come termini di confronto per il successivo classamento, e che perciò rivestano le caratteristiche delle unità immobiliari alle quali compete una determinata classe.

Unità tipo.

Saranno scelte di preferenza come unità tipo quelle unità nelle quali l'usufrimento e la gestione si eserciti, da notevole tempo, con le modalità e secondo le consuetudini locali.

Nel determinare il numero delle unità da scegliersi come tipo per ogni classe, si terrà presente che devono scegliersi tipi per ciascun gruppo di unità immobiliari della classe avente distinte caratteristiche fisiche ed economiche e si seguirà il criterio di assumere, per ciascuno dei detti gruppi, un numero di unità tipo crescente con la estensione del territorio e con la distribuzione più sparsa delle unità del gruppo nel territorio stesso.

§ 16.

I d e n t i f i c a z i o n e e d e s c r i z i o n e d e l l e u n i t à t i p o .

Ciascuna unità tipo deve essere identificata e descritta nelle sue caratteristiche.

Per l'identificazione si segneranno i dati di ubicazione indicati nel paragrafo 7 dell'Istruzione II nonché, ove possibile, gli elementi con i quali l'unità è accertata nel catasto urbano vigente (partita, ditta, numero della mappa urbana vigente, subalterno, imponibile).

Per la descrizione si segneranno di norma le seguenti caratteristiche, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

- genere della località (signorile, civile, popolare);
- ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- collegamento con i servizi pubblici di trasporto (ottimo, buono, deficiente);
- esposizione prevalente (ottima, buona, mediocre, cattiva);
- epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);
- qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);
- stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- grado di finimento (ricco, ordinario, semplice e rustico);
- ampiezza media dei vani (grande, media, piccola);
- richiesta sul mercato dei fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta);
- impianti (completi, normali, scarsi, mancanti);
- consistenza catastale.

Nelle singole zone censuarie la descrizione delle unità tipo deve essere adattata alle condizioni locali, trascurando, delle caratteristiche sopraelencate, quelle localmente non influenti sul reddito, ed aggiungendo eventualmente quelle ulteriori caratteristiche delle quali fosse particolare del luogo l'influenza sul reddito stesso (ad esempio esposizione panoramica, piano, ecc.).

§ 17.

D e s c r i z i o n e d e l l e u n i t à t i p o d e l l a c a t e g o r i a C .

Per le unità scelte come tipo per le classi della categoria C/1 si segneranno, in luogo di quelle indicate nel paragrafo precedente, le caratteristiche seguenti, adottando per ciascuna di esse esclusivamente le locuzioni di merito a fianco riportate:

- situazione stradale (grande traffico, medio traffico, scarso traffico);
- ubicazione (centralissima, centrale, media, eccentrica, periferica, suburbana);
- sviluppo su strada (grande, normale, piccolo);
- ampiezza (piccolissima, piccola, normale, grande, grandissima);
- epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica);
- qualità delle strutture (robusta, normale, leggera);
- stato di conservazione e manutenzione (ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- richiesta sul mercato del fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta).

§ 18.

Per le categorie dei gruppi D ed E del quadro generale non si esegue la classificazione e non si procede all'assunzione di unità tipo.

**Norme per le
categorie dei
gruppi D ed
E.**

PARTE QUARTA

DELLA FORMAZIONE DELLE TARIFFE

§ 19.

Per ciascuna classe delle categorie dei gruppi A, B e C del quadro generale deve determinarsi la relativa *tariffa*, la quale esprime in moneta legale la rendita media ordinaria ritraibile dalle unità immobiliari appartenenti alla classe, al netto delle spese e perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrainposte e dei contributi di ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale (rendita catastale unitaria).

**C o n t e -
n u t o della
tariffa.**

§ 20.

La tariffa di ciascuna classe si determina ricercando con apposita analisi per un certo numero di unità della classe, la rendita ordinaria ritraibile da ciascuna di esse, al netto delle spese e perdite eventuali ed al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrinposte e di contributi di ogni specie, riferita all'unità di consistenza catastale e facendo poi la media dei detti valori.

**D e t e r m i -
n a z i o n e
della tariffa.**

Le analisi vanno di norma eseguite per tutte le unità scelte come tipo per la classe, nonché per altre unità della classe stessa quando ciò si ritenga necessario affinché la tariffa (media dei valori ottenuti), esprima con sufficiente approssimazione la più probabile rendita unitaria delle unità della classe.

§ 21.

Nella esecuzione delle analisi per la determinazione della rendita si deve fare riferimento alle condizioni di ordinarietà, tenendo cioè conto delle forme di investimento edilizio secondo gli usi e le pratiche prevalenti nel luogo.

**Condizioni di
o r d i n a -
r i e t à nella
ricerca della
rendita.**

Non si deve quindi aver riguardo al maggior reddito dipendente da straordinaria diligenza o capacità del proprietario, né

viceversa al reddito minore dipendente da insolita trascuratezza od incapacità.

Analogamente non si deve aver riguardo a quelle contingenze particolari del proprietario o del locatario che siano produttive di redditi eccezionali.

§ 22.

**Metodi per la
ricerca della
rendita.**

Per la ricerca della rendita delle unità da analizzarsi ai fini della determinazione delle tariffe sono ammessi tutti i metodi di stima suggeriti in dottrina dall'estimo per la ricerca del beneficio fondiario.

Nella scelta del metodo da adottarsi nei singoli casi concreti si terrà presente:

1) che di regola dovrà adottarsi il metodo che fissa il prodotto sulla base del giusto affitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità appartenenti a categorie per le quali, nella località, è in uso il sistema dell'affitto;

2) che dovrà invece adottarsi di norma il metodo che commisura il beneficio fondiario all'interesse del capitale fondiario (valore venale), quando si tratti di unità appartenenti a categorie per le quali, nella località, la concessione in affitto manchi o abbia carattere di eccezione.

§ 23.

**Metodo in
base affitto.**

Nell'applicazione del metodo indicato al numero 1) del precedente paragrafo, si seguiranno le seguenti norme.

Si determina il fitto ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare, tenendo presente quello ritratto da essa e da altre unità analoghe e facendo riferimento, per la ratizzazione, al sistema ordinariamente in uso nella località.

La somma delle rate corrispondenti al periodo di un anno dà il *reddito annuo lordo* dell'unità immobiliare.

Al *reddito annuo lordo* si apportano, ove del caso, le seguenti aggiunte:

- a) l'interesse annuo del deposito cauzionale;
- b) gli interessi sulla rata di fitto calcolati in corrispondenza della rispettiva anticipazione rispetto alla fine dell'anno;
- c) le spese di manutenzione ordinaria che, oltre quelle previste dall'art. 1609 del Codice civile, siano, per patto contrattuale o per consuetudine locale, attribuite all'inquilino, nonché la quota

corrispondente al costo dei miglioramenti facenti carico, per particolari condizioni contrattuali, allo stesso inquilino;

d) gli eventuali oneri assunti dal locatario nonché la remunerazione di prestazioni che il locatario fornisca per convenzione al locatore.

Le spese sopra indicate vanno aumentate degli interessi calcolati in corrispondenza delle rispettive anticipazioni rispetto alla fine dell'anno, ritenendole anticipate per mezzo anno, quando manchino in proposito dati concreti.

La somma del *reddito lordo annuo* e di tutti gli altri termini di attività sopra elencati dà il *reddito complessivo lordo annuo*.

Dal *reddito complessivo lordo annuo* si detraggono (quando per esse non vi sia luogo a separato rimborso da parte del locatario) le spese sostenute dal proprietario per fornitura di acqua potabile, per il funzionamento dell'ascensore, per fornitura di riscaldamento e di acqua calda, nonché le spese di manutenzione che, malgrado siano attribuite dall'art. 1609 del Codice civile al locatario, facciano carico per patto speciale al proprietario.

Deve egualmente detrarsi:

- quella parte di reddito che riguarda l'eventuale dotazione di mobili ed arredi di cui il proprietario abbia fornito l'immobile;
- la somma che fosse stata compresa nel fitto a titolo di rimborso di spese sostenute dal proprietario per adattare l'unità immobiliare alla sua attuale destinazione.

Le detrazioni sopra indicate vanno aumentate degli interessi calcolati in corrispondenza delle rispettive anticipazioni rispetto alla fine dell'anno ritenendole anticipate per mezzo anno, quando manchino in proposito dati concreti.

Detraendo dal *reddito complessivo lordo annuo* i termini di passività sopra elencati, si ottiene il *reddito fondiario annuo lordo*, che, diviso per la consistenza catastale dell'unità immobiliare, dà il *reddito fondiario unitario annuo lordo*.

§ 24.

Il *reddito fondiario unitario annuo lordo* va depurato di tutte le passività e spese che si riferiscono:

Detrazioni.

a) all'amministrazione, alla conservazione ed alla reintegrazione del capitale fondiario;

b) ad alcuni servizi necessariamente forniti con la locazione degli immobili, ma che — non riferendosi in genere ad una singola unità immobiliare ma piuttosto ad un complesso di unità (servizi comuni) — non risultano computate fra le detrazioni al reddito complessivo lordo annuo ai sensi del § 23;

c) agli sfiti ed alle inesigibilità.

Non si detraggono invece le imposte, le sovrimposte ed i contributi (contributi di miglioria, contributi assistenziali, sindacali e per assicurazioni sociali, ecc.).

§ 25.

Spese di amministrazione, conservazione e reintegrazione del capitale fondiario.

Le spese indicate alla lettera a) del paragrafo precedente saranno, di norma, analizzate distintamente per le seguenti voci:

- manutenzione e quota di perpetuità;
- assicurazioni;
- amministrazione.

§ 26.

Spese di manutenzione.

Le spese di manutenzione vanno in generale determinate, accertando la periodicità e l'entità delle spese sostenute da un ordinario proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale generalmente si trovano le altre unità della stessa categoria e classe, e calcolando poi l'annualità costante corrispondente a tali spese periodiche.

I dati saranno desunti sia dall'esame dei registri di amministrazione relativi a fabbricati tenuti in gestione da enti od anche da amministratori, sia da informazioni direttamente raccolte.

Le spese di manutenzione possono anche calcolarsi come percentuali del reddito fondiario annuo lordo o del valore venale dell'immobile.

I relativi coefficienti devono, in tal caso, derivarsi da quelli risultanti dall'analisi diretta eseguita a norma dei commi precedenti per altre unità il più possibile analoghe, tenendo conto, per le diversità tuttavia esistenti, dell'influenza di esse sul valore assoluto delle spese di manutenzione, nonché sul rapporto del detto valore al reddito fondiario annuo lordo ovvero al valore venale del fabbricato.

La quota di perpetuità si determina sulla base del costo di ricostruzione diminuito del valore dei materiali residui, e del pre-

vedibile periodo di vita economica del fabbricato, secondo le norme dell'estimo.

Qualora però le spese di manutenzione si determinino come percentuali del reddito fondiario annuo lordo ovvero del valore venale, la quota di perpetuità può computarsi aumentando idoneamente i coefficienti da assumersi per il calcolo delle spese di manutenzione stesse.

§ 27.

Le spese di assicurazione saranno determinate, quando possibile, sulla base dei contratti stipulati con le Società di Assicurazione.

Spese di assicurazione.

In mancanza di tali dati, si determineranno come percentuali del valore venale, tenendo presenti le tariffe praticate normalmente dalle Società di Assicurazione.

§ 28.

Le spese di amministrazione saranno determinate accertandole direttamente quando hanno forma esplicita.

**S p e s e di
a m m i n i -
strazione.**

Saranno invece determinate come percentuali del reddito fondiario annuo lordo nei casi più frequenti nei quali esse non hanno forma esplicita, adottando quei coefficienti che saranno risultati dagli accertamenti indicati nel primo comma per altre unità il più possibile analoghe, tenendo conto, per le diversità tuttavia esistenti, dell'influenza di esse sul valore assoluto delle dette spese e sul loro rapporto al reddito fondiario annuo lordo.

§ 29.

Le spese relative ai servizi comuni vanno in generale determinate accertando quali di detti servizi sono ordinariamente forniti dal proprietario per le unità di quella categoria e classe, le ordinarie modalità con le quali i servizi stessi vengono forniti, le ordinarie periodicità ed entità dei relativi esborsi; e calcolando poi l'annualità costante corrispondente al complesso dei detti esborsi.

Spese relative ai servizi comuni.

Detti esborsi vanno integralmente computati in detrazione anche quando, per patto scritto o per consuetudine, siano posti, in tutto od in parte, sotto forma esplicita a carico del locatario, tenendosi conto di tali oneri del locatario stesso nel computo del reddito lordo complessivo, ai sensi della lettera d) del § 23.

Le spese relative ai servizi comuni potranno anche calcolarsi come percentuali del reddito fondiario annuo lordo. Il relativo coefficiente deve in tal caso derivarsi da quello risultato dall'analisi diretta eseguita a norma del comma precedente per altre unità il più possibile analoghe, tenendo conto, per le diversità tuttavia esistenti, dell'influenza di esse sul valore assoluto delle spese di cui trattasi, nonché sul rapporto del detto valore assoluto al reddito fondiario annuo lordo.

§ 30.

Passività relative agli sfiti.

La passività relativa agli sfiti va in generale determinata accertando il periodo medio di durata delle locazioni delle unità immobiliari di quella categoria e classe e l'ordinario periodo di sfitto intercedente fra una locazione e l'altra; nonché, eventualmente, la periodicità di opere di manutenzione straordinaria che importino sfitto ed il periodo di tempo occorrente all'esecuzione di esse; e calcolando poi l'annualità costante corrispondente alle passività periodiche relative al mancato reddito per gli accertati intervalli di sfitto.

Non si tiene conto dello sfitto avente ordinario carattere periodico, come quello che può verificarsi per ville, case di villeggiatura ecc., ragguagliandosi, in tali casi, il reddito fondiario annuo lordo alla accumulazione annua dei redditi ritratti nel periodo di effettiva utilizzazione.

In nessun caso si tiene conto dello sfitto di durata superiore ad un anno.

La passività relativa agli sfiti può anche calcolarsi come percentuale del reddito fondiario annuo lordo, tenendo presente per la determinazione del relativo coefficiente il criterio indicato nel secondo comma del paragrafo precedente.

§ 31.

Passività relative alle inesigibilità.

La passività relativa alle rate inesigibili di affitto va in generale determinata accertando le rate di affitto dovute e non pagate in un tempo scelto il più ampio possibile in relazione alla esigibilità delle indagini ed alla persistenza di stabili condizioni economiche generali e speciali del ceto dei locatari e calcolando poi l'annualità costante corrispondente alle dette passività periodiche.

Non si tiene conto delle inesigibilità che, essendosi verificate per cause del tutto occasionali ed eccezionali, non abbiano carat-

tere ordinario in relazione alla località, alla categoria e classe dell'unità immobiliare, ed al ceto dei locatari.

La passività relativa alle rate inesigibili può anche calcolarsi come percentuale del reddito fondiario annuo lordo, tenendo presente per la determinazione del relativo coefficiente il criterio indicato nel secondo comma del paragrafo 28.

§ 32.

Qualora alcune spese e passività indicate nei precedenti paragrafi dal 26 al 31, abbiano forma esplicita solo per l'intero fabbricato comprendente più unità immobiliari, le quote da attribuirsi alla singola unità saranno convenzionalmente determinate ripartendo le spese e passività stesse in rapporto ai valori venali delle singole unità immobiliari.

Riparto delle spese relative all'intero fabbricato fra le singole unità immobiliari.

Potranno anche applicarsi coefficienti di ripartizione desunti dal riparto delle spese effettuato in concreto fra i vari condomini, quando, per fabbricati comprendenti unità immobiliari analoghe a quelle da analizzare, è frequente il caso di condominio.

§ 33.

La somma delle detrazioni indicate nei precedenti paragrafi dal 26 al 31, divisa per la consistenza catastale dell'unità immobiliare dà la *detrazione annua unitaria*.

Calcolo della tariffa.

La differenza fra la media dei *redditi fondiari unitari lordi annui* e la media delle *detrazioni annue unitarie*, relative a tutte le unità della stessa classe nei cui confronti è stata eseguita l'analisi, dà la *rendita catastale unitaria* delle unità immobiliari della classe.

La *rendita catastale unitaria* arrotondata dà la *tariffa* della classe.

L'arrotondamento va fatto alla lira per le categorie del gruppo A del quadro generale, ed ai cinque centesimi di lira per le categorie dei gruppi B e C.

§ 34.

Per le unità immobiliari appartenenti a categorie per le quali, nella località, manchi o abbia carattere di eccezione la concessione in affitto, la rendita catastale va determinata calcolando il beneficio fondiario come interesse del capitale fondiario ed aggiun-
gen-

Determinazione della tariffa sulla base del valore.

dovi poi le passività relative all'imposta fabbricati, alle sovrimposte ed ai contributi di ogni specie.

Il capitale fondiario è costituito dal valore venale dell'unità immobiliare. Esso va di norma determinato mediante confronto con i valori realizzati in compravendite aventi per oggetto l'immobile stesso od altri in analoghe condizioni.

Solo quando il mercato non offra tali elementi di confronto, il valore venale sarà determinato sulla base del valore dell'area e del costo di ricostruzione, tenendo conto — con l'applicazione di un idoneo coefficiente di degrado — dello stato attuale dell'unità immobiliare.

Il saggio d'interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare il beneficio fondiario sarà uguale al saggio di capitalizzazione attribuito dal mercato ad investimenti immobiliari aventi per oggetto immobili analoghi, situati in località che si trovino in condizioni di mercato simili; ovvero al saggio di capitalizzazione determinato con riferimento ad investimenti concorrenti con quello immobiliare, qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa della loro conformazione o destinazione, siano per sé stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita.

Per i fabbricati demaniali provinciali e comunali destinati ad ospedali, caserme, scuole, carceri, ecc., si terrà conto che la prevalenza dei motivi extra-economici, che caratterizza tali forme d'investimento, è fra le cause determinanti diminuzione del saggio.

Per aggiungere al beneficio fondiario il carico delle imposte, si applicherà la formula:

$$R = \frac{B f}{1-a}$$

dove $B f$ è il beneficio fondiario, a l'aliquota complessiva dell'imposta fabbricati, sovrimposte comunali e provinciali e contributi di ogni specie, ed R la rendita, al lordo delle imposte, dell'unità immobiliare.

La media delle rendite sopra indicate, relative a tutte le unità analizzate di una stessa classe, arrotondata secondo la norma del paragrafo 33, dà la *tariffa* della classe (1).

(1) In alcuni comuni, a causa dell'esiguità dell'imponibile dell'imposta fabbricati — che è molto minore dei 2/3 del reddito fondiario annuo lordo ordinario — l'aliquota complessiva indicata nel testo è eccezionalmente elevata. In tali casi, poiché il mercato nella determinazione dei valori venali tiene conto dell'imposta ordinariamente gravante sui fabbricati, la predetta aliquota complessiva non sarà quella media di fatto vigente nel comune singolo nel triennio 1937-39, ma quella media ordinaria vigente nel medesimo periodo nei gruppi di zone censuarie indicati nel § 38.

§ 35.

Nell'esecuzione delle analisi previste dai paragrafi precedenti come dati di affitto, di costo e di valore vanno assunti quelli medi ordinari relativi al triennio 1937-1939.

Epoca censuaria.

Per gli affitti, si terrà in particolare presente che i valori ordinari relativi al suindicato triennio sono quelli dei fitti bloccati.

§ 36.

Nell'esecuzione delle operazioni di qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe, si farà uso dei modelli di seguito elencati:

Modelli.

- Mod. 6 (Cat. E. U.) per l'analisi delle rendite nette al lordo delle imposte delle singole unità immobiliari. Il modello è predisposto per la determinazione della detta rendita sulla base del fitto ritratto o ritraibile; va pertanto opportunamente adattato qualora si segua diverso metodo;
- Mod. 7 (Cat. E. U.), per il calcolo della tariffa quale media dei dati ricavati per le singole unità analizzate per ciascuna classe;
- Mod. 8 (Cat. E. U.), per l'elencazione delle unità tipo scelte per ciascuna zona censuaria;
- Mod. 15 (Cat. E. U.), nel quale va esposto il prospetto delle categorie e classi istituito per ciascuna zona censuaria con le relative tariffe e con l'indicazione, per ciascuna classe, del numero delle unità analizzate e dai dati posti a base del calcolo delle tariffe, da desumersi dal modello 7.

PARTE QUINTA

DEL CONTROLLO DELLE TARIFFE

§ 37.

Le tariffe una volta formate devono essere sottoposte a controllo per verificarne l'esattezza. I controlli si eseguono mediante accertamenti intesi a stabilire se i dati posti a base del calcolo delle tariffe e le tariffe stesse risultano perequate.

**O p e r a -
z i o n e d i
controllo del-
le tariffe.**

La perequazione si accerta verificando che non vi siano scarti apprezzabili fra i dati di cui trattasi relativi ad unità immobiliari di uguali caratteristiche, poste, in zone censuarie (1) della stessa importanza demografica e nelle quali siano analoghe le condizioni economiche ed ambientali.

§ 38.

Per l'esecuzione degli accertamenti indicati nel paragrafo precedente, le zone censuarie (1) di ciascuna provincia vanno divise in gruppi, ponendo nello stesso gruppo quelle zone che siano analoghe per importanza demografica, condizioni economiche ed ambientali.

**Controllo dei
redditi.**

Elemento decisamente influente sull'assegnazione a gruppi distinti deve ritenersi l'esistenza o meno dell'uso della concessione in affitto per le classi cui appartengono le unità immobiliari confrontate.

Per i gruppi comprendenti zone censuarie analoghe nelle quali, per le classi suddette, è in uso la concessione in affitto, i redditi fondiari annui lordi essendo derivati dai fitti e quindi dalla constatazione di un esplicito apprezzamento del mercato, non devono subire modifiche nelle misure per essi accertate, salvo che risultino evidenti errori dall'accertamento stesso.

Per i gruppi comprendenti zone censuarie analoghe nelle quali, mancando od avendo carattere di eccezione la concessione in affitto, tutte o parte delle tariffe sono state determinate calcolando

(1) A norma del § 2 la zona censuaria si identifica generalmente con il comune.

il beneficio fondiario come interesse del valore venale, occorrerà confrontare i valori assunti per il calcolo delle tariffe di classi di uguali caratteristiche, per tutte le zone censuarie del gruppo.

Nel caso di scarti sensibili, ove non risulti identificabile una precisa e sufficiente giustificazione di essi, si procederà alle correzioni opportune.

Nei riguardi del saggio assunto per il calcolo del beneficio fondiario sulla base del valore venale, poiché le cause influenti sulla misura del saggio stesso hanno in genere carattere non strettamente locale, si deve ritenere che, per unità immobiliari di uguali caratteristiche, in una stessa provincia la misura del saggio non possa variare se non in casi eccezionali e giustificati da precisi motivi.

Nel caso di scarti, anche lievi, che non siano sufficientemente giustificati, si procederà alle opportune correzioni.

§ 39.

**C o n t r o l -
lo delle de-
trazioni.**

Per i gruppi comprendenti zone censuarie analoghe nelle quali tutte le tariffe, o soltanto quelle di alcune classi di unità immobiliari sono state calcolate sulla base del fitto ritratto o ritraibile, si deve verificare se risultano perequati i dati relativi alle detrazioni da apportarsi al reddito fondiario annuo lordo, espresse in percentuali del reddito stesso.

A tal fine si controllerà che per le percentuali di detrazione relative a classi di uguali caratteristiche non sussistano sensibili differenze per tutte le zone censuarie del gruppo. Il confronto può estendersi anche a gruppi diversi, controllando che le percentuali di detrazione relative a classi di uguali caratteristiche, abbiano, nelle zone censuarie dei diversi gruppi, andamento in genere decrescente con il crescere dei relativi redditi lordi.

Nei casi di irregolarità, ove non risulti identificabile una precisa e sufficiente giustificazione di esse, si procederà alle correzioni opportune (1).

(1) Quando le tariffe sono state calcolate sulla base del valore venale occorre esplicitamente determinare la sola aliquota complessiva delle detrazioni per ogni singola classe.

Per la determinazione sintetica della suddetta aliquota si terrà conto delle detrazioni complessive attribuite, per classi di uguali caratteristiche, in comuni di pari importanza demografica, ovvero di diversa importanza badando allora all'andamento indicato nel testo ed alla presenza o meno di servizi, prestazioni ecc., che giustificano l'esistenza e la misura dei vari titoli di detrazione.

§ 40.

Come conseguenza dei controlli e delle eventuali rettifiche indicate nei paragrafi precedenti, le tariffe relative a classi di uguali caratteristiche non devono presentare sensibili differenze per tutte le zone censuarie che siano analoghe per condizioni ambientali ed economiche influenti sul reddito netto unitario delle unità immobiliari.

**C o n t r o l -
lo delle ta-
riffe.**

Qualora tuttavia si identifichino scarti sensibili, si indagherà ulteriormente sui motivi che eventualmente possano giustificarli apportando le opportune modifiche quando tali motivi non siano identificabili o non appaiano sufficienti.

§ 41.

Con opportuni confronti, da esperirsi specie nei riguardi delle zone confinanti, sarà successivamente controllata la perequazione delle tariffe e dei dati posti a base di esse, relativi alle varie provincie comprese nella giurisdizione di uno stesso ufficio, apportando le opportune correzioni qualora risultino scarti non sufficientemente giustificati.

**C o n t r o l -
lo interpro-
vinciali.**

Gli Ispettori Generali provvederanno a che vengano istituiti confronti analoghi fra le provincie comprese nella giurisdizione di Uffici diversi, ma facenti parte di una stessa zona d'ispezione, e successivamente, d'intesa fra loro, provvederanno per la perequazione dei dati relativi a zone d'ispezione contigue.

Roma, 28 luglio 1942-XX.

IL DIRETTORE GENERALE
T U C C I

CHECK LIST REDAZIONE/CONTROLLO TIPO DI FRAZIONAMENTO

- PRESENZA E CORRETTEZZA DEGLI ELABORATI		
		ESTRATTO DI MAPPA Utilizzo obbligatorio dei template ufficiali in formato A4, A3
*		INDICAZIONE SCALA DI RAPPRESENTAZIONE (scala 1:1000, 1:2000, eccezionalmente 1:5000)
*		INDICAZIONE COMUNE CATASTALE
*		ESTRATTO MAPPA ORIENTATO A NORD E LEGGIBILE IN OGNI SUA COMPONENTE (se stampato nella sua scala)
*		INDICAZIONE NUOVE PARTICELLE IN ROSSO (EN1, FN1, F/N1, ECC.)
**		INSERIMENTO NUOVO NUMERO PARTICELLE ASSEGNATO IN ROSSO In caso di seconda ripresentazione (a seguito di precedente respingimento), è obbligatorio inserire il nuovo numero di particella assegnato dall'Ufficio
*		RAPPRESENTAZIONE MAPPA ATTUALE IN NERO E MODIFICHE IN ROSSO . Lo stato attuale della mappa deve essere rappresentato in nero; le linee di nuova dividente e le modifiche strutturali devono essere indicate esclusivamente in rosso
*		LINEE DI VESTIZIONE IN GRIGIO. Devono essere riportate rigorosamente in grigio come da estratto mappa (le nuove linee di vestizione rigorosamente in ROSSO)
*		NO CAMPITURE NELL'ESTRATTO MAPPA. È fatto divieto assoluto di inserire campiture all'interno dell'estratto di mappa
		SCHEMA DEL RILIEVO (lo schema deve essere redatto obbligatoriamente "a vista" e non in scala)
*		INDICAZIONE NUOVE PARTICELLE IN ROSSO (EN1, FN1, F/N1, ECC.)
**		INSERIMENTO NUOVO NUMERO PARTICELLE ASSEGNATO IN ROSSO In caso di seconda ripresentazione (a seguito di precedente respingimento), è obbligatorio inserire il nuovo numero di particella assegnato dall'Ufficio
*		INDICAZIONE (RETINATURA o CAMPITURA) FABBRICATI
*		INDICAZIONE PUNTI OMOLOGHI REALI-MAPPA
		INDICAZIONE DIFFERENZE REALTA'-MAPPA. evidenziazione delle discordanze tra lo stato di fatto e la cartografia (utilizzando i tipi riga verdi/neri del software PREGEO)
*		INDICAZIONE NUMERICA PUNTI DI DETTAGLIO E STAZIONE
		INDICAZIONE SIMBOLOGIA PUNTI DI DETTAGLIO E STAZIONE

	SCHEMA DELLA POLIGONALE (se presente)	
*		PRESENZA STAZIONI E PUNTI FIDUCIALI. Presenza esplicita delle stazioni e dei punti fiduciali rilevati (o l'indicazione della loro direzione).
*		PRESENZA SCHEMA COLLEGAMENTO ALLE STAZIONI CELERIMETRICHE, PUNTI GNSS e/o PUNTI FIDUCIALI. Tracciamento dei vettori di collegamento alle stazioni celerimetriche, ai punti GNSS e/o ai punti fiduciali
	RELAZIONE	
*		MOTIVAZIONE DEROGA (se presente la deroga). Obbligatorio specificare i motivi tecnici in caso di rilievi in deroga (ovviamente solo in presenza di deroga)
*		MOTIVAZIONE UTILIZZO 2 SOLI PF (se presente). Motivare l'utilizzo di soli 2 Punti Fiduciali (PF) qualora la strumentazione e il contesto locale non consentano l'aggancio alla maglia ordinaria (fermo restando che l'uso di più di 2 punti GNSS è raccomandato, ma 2 sono la soglia minima sufficiente).
*		MOTIVAZIONE DELL'OPERAZIONE
*		DICHIARAZIONE RIUTILIZZO MISURE TIPO DI FRAZIONAMENTO PRECEDENTE APPROVATO (in presenza di libretti riutilizzati) (il tipo di frazionamento precedente deve necessariamente essere del medesimo tecnico redattore)
*		MOTIVAZIONE IMPOSSIBILITA' RILIEVO DI UN CONGRUO NUMERO DI PUNTI PER UN CORRETTO INQUADRAMENTO LOCALE
*		MOTIVAZIONE DIFFICOLTA' RISCONTRATE (solo se presenti difficoltà)
*		INDICAZIONE DATI COLLEGAMENTO A TPOS/ALLEGATO FILE RINEX
*		INDICAZIONE EVENTUALI INCONGRUENZE STATO REALE/MAPPA/TIPI DI FRAZIONAMENTO PRECEDENTI (ovviamente solo se presenti le incongruenze)
*		INDICARE CONCORDANZA SUPERFICIE CATASTALE E TAVOLARE
		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (no negli schizzi ma obbligatoriamente nella relazione)
		CRITERI ADOTTATI PER RIPARTO DIFFERENZE DI SUPERFICIE
		INDICAZIONI INSERIMENTO (PV e PD)
- CONTROLLI LIBRETTO PREGEO – RILIEVO I seguenti controlli schematizzano le indicazioni della circolare Pregeo in vigore nella Provincia autonoma di Trento, cui si rimanda per approfondimenti		
	TIPO DI FRAZIONAMENTO SOLO TIPI RIGA 0 E 9	
*		CONTROLLO TIPI RIGA 0 E 9 (es. estinzione particella no rilievo)
	TIPO DI FRAZIONAMENTO IN DEROGA	
*		CORRETTO UTILIZZO DEROGA
*		INDICAZIONE DATI TIPO RIGA 9 (est media e quota)
*		RILIEVO DI INQUADRAMENTO O CONFORME A CIRCOLARE PREGEO

*	E' CONCESSO L'UTILIZZO DI SOLI TIPI RIGA 4 E 5 (gli stessi possono essere utilizzati solo ad integrazione di rilievo celerimetrico, poligonale o GNSS) Per modesti ampliamenti di edifici/manufatti, senza modifica dei limiti di confine della particella
	INSERIMENTO TIPI RIGA 8
	RILIEVO CELERIMETRICO
*	INDICAZIONE DATI TIPO RIGA 9 (est media e quota)
*	CORRETTO COLLEGAMENTO AI PF (O PUNTI GNSS)
*	CONGRUO NUMERO DI PUNTI RILEVATI (da intendersi punti di inquadramento e punti riguardanti l'oggetto del tipo di frazionamento)
*	PRESENTE MATERIALIZZAZIONE PUNTI RILEVATI (descrizione punti)
*	PRESENZA TIPO RIGA 7 NUOVE DIVIDENTI ROSSE
*	DIFFERENZA PF TAF E PF RILEVATI IN TOLLERANZA
	CONTROLLO VALORI SQM
	RILIEVO POLIGONALE
*	INDICAZIONE DATI TIPO RIGA 9 (est media e quota)
*	CORRETTO COLLEGAMENTO AI PF (O PUNTI GNSS)
*	PRESENZA TIPO RIGA 3
	ANDAMENTO POLIGONALE CONFORME A CIRCOLARE PREGEO
*	CONGRUO NUMERO DI PUNTI RILEVATI (da intendersi punti di inquadramento e punti riguardanti l'oggetto del tipo di frazionamento)
*	PRESENTE MATERIALIZZAZIONE PUNTI RILEVATI (descrizione punti)
*	PRESENZA TIPO RIGA 7 NUOVE DIVIDENTI ROSSE
*	CHIUSURA LINEARE E ANGOLARE IN TOLLERANZA
	CONTROLLO VALORI SQM
	CONTROLLO VALORI POLIGONALE
	RILIEVO GNSS
*	CONTROLLO DATI COLLEGAMENTO A TPOS IN TIPO RIGA 6 GNSS COERENTI CON RELAZIONE
*	CONGRUO NUMERO DI PUNTI RILEVATI (da intendersi punti di inquadramento e punti riguardanti l'oggetto del tipo di frazionamento)
*	PRESENTE MATERIALIZZAZIONE PUNTI RILEVATI (descrizione punti)
*	VALORI DOP (PDOP/GDOP) DA 1 A 7
*	PRESENZA TIPO RIGA 7 NUOVE DIVIDENTI ROSSE

	RILIEVO MISTO	
*		GNSS + POLIGONALE (fare riferimento ai singoli paragrafi RILIEVO GNSS E RILIEVO POLIGONALE)
*		GNSS + CELERIMETRICO (fare riferimento ai singoli paragrafi RILIEVO GNSS E RILIEVO CELERIMETRICO)

- <u>CONTROLLI LIBRETTO PREGEO - PROSPETTO DELLA DIVISIONE</u>		
*		DATI STATO VECCHIO
*		RIFERIMENTO TIPI PRECEDENTI
*		DATI STATO NUOVO
*		NUOVE PARTICELLE (EN1, FN1, F/N1, ECC.)
*		PRESENZA MOVIMENTO SUPERFICI
*		PRESENZA DIVISIONE IN BLOCCHI

- <u>CONTROLLI INTRODUZIONE IN MAPPA</u>		
SUPPORTO CARTOGRAFICO: MAPPA DIGITALIZZATA		
*		VERIFICA ATTI DI AGGIORNAMENTO PRECEDENTI (dove sia evidente o nota una problematica)
*		INTRODUZIONE IN MAPPA CON ADATTAMENTO (rototraslazione) COERENTE CON ELABORATI DI PARTE
*		CORRETTA DEFINIZIONE DELLE NUOVE SUPERFICI (TOLLERANZA SUPERFICI)
SUPPORTO CARTOGRAFICO: NUOVO RILIEVO		
*		VERIFICA ATTI DI AGGIORNAMENTO PRECEDENTI (dove sia evidente o nota una problematica)
*		INTRODUZIONE IN MAPPA IN COORDINATE ASSOLUTE
*		CORRETTA DEFINIZIONE DELLE NUOVE SUPERFICI (superficie grafica con arrotondamento al metro quadro)
SUPPORTO CARTOGRAFICO: RESTAURO		
*		VERIFICA ATTI DI AGGIORNAMENTO PRECEDENTI (dove sia evidente o nota una problematica)
*		INTRODUZIONE IN MAPPA IN COORDINATE ASSOLUTE

*	CORRETTA DEFINIZIONE DELLE NUOVE SUPERFICI (tolleranza superfici)
- <u>COLLAUDO TIPI DI FRAZIONAMENTO</u>	
	i controlli sopralluogo possono rilevare elementi che possono portare a respingimento dell'elaborato, di questi, come di consueto, verrà data specifica motivazione. In sede di collaudo eventuali manufatti presenti in loco ma non indicati nel tipo di frazionamento, dovranno essere riportati

Nota di lettura: Le voci contrassegnate da asterisco (*) e in grassetto rappresentano requisiti tassativi e non derogabili, il cui mancato rispetto comporta il respingimento immediato del tipo di frazionamento.

Nota di lettura: Con doppio asterisco (**) si evidenziano i requisiti in caso di presentazione successiva alla prima.

- MODELLI -TEMPLATE DI CUI ALL'ALLEGATO D

Il loro utilizzo è altamente suggerito, ma **NON** obbligatorio (verrà fornito ai tecnici redattori professionisti il percorso per accedere ai modelli online)

FINE CHECKLIST



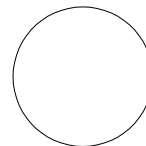
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: _____

ESTRATTO MAPPA

COMUNE CATASTALE

Orientamento



SCALA _____
FORMATO ORIGINALE A4

Compilato da _____

Iscritto all'albo _____

della Prov. di _____ N. _____

Data _____

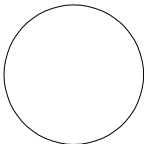


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
SERVIZIO LIBRO FONDARIO E CATASTO

SCHEMA DEL RILIEVO

COMUNE CATASTALE

Orientamento



UFFICIO DEL CATASTO DI: _____

SCALA A VISTA
FORMATO ORIGINALE A4

Compilato da _____
Iscritto all'albo _____
della Prov. di _____ N. _____
Data _____