



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici
e di Pubblicità Immobiliare

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

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

Andrea GALARDINI

Settore Servizi Cartografici

Ufficio Sistemi cartografici e metodologie operative

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

Lecco, 4 marzo 2022



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

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



Finalità

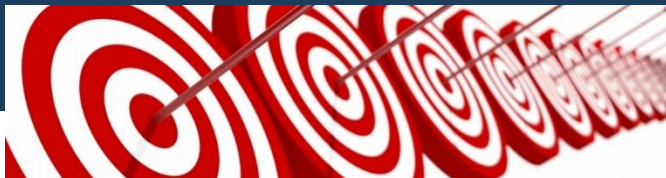


shutterstock.com - 274648970

Indirizzi operativi



Casistiche



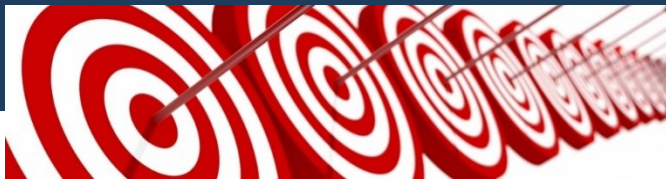
Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Finalità

Ridefinire la prassi catastale relativa alla presentazione in catasto degli atti di aggiornamento cartografico con specifico riferimento alle fattispecie connesse al frazionamento di particelle censite con destinazione “Ente Urbano – cod. 282”



*La prassi si applica anche alle particelle censite con destinazione “**Fabbricato promiscuo – cod. 278**”.*

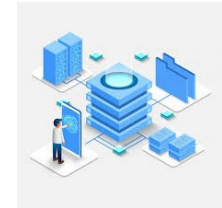


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Finalità

fornire

- un Testo Unico sulla materia per **uniformità comportamenti** a livello nazionale
- Regole chiare che si prestino all'**automazione** dei **controlli** e dei **flussi**



garantire

- un Freno alla **parcellizzazione** della **mappa** catastale

Esempi EdM 



- la Salvaguardia dell'**allineamento** degli **archivi** nella logica integrata del **SIT**



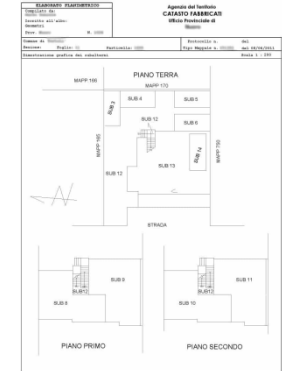


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Indirizzi operativi

Nuova regolamentazione dei frazionamenti di Enti Urbani

*I frazionamenti interni al lotto urbano, di norma, sono effettuati direttamente al **CF**, mediante identificazione e rappresentazione dei beni nell'**elaborato planimetrico**, con la presentazione di un atto di aggiornamento **Docfa***



Al Catasto Terreni:

Si può frazionare un EU



solo se la porzione derivata **non mantiene alcun collegamento residuo** con il lotto urbano originario

Si deve frazionare un EU



solo quando la porzione derivata **perde la destinazione 282/278**, oppure, pur dovendo mantenere la destinazione 282/278, deve **entrare a far parte di un altro lotto o costituirne uno nuovo**



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

Indirizzi operativi

Nuova regolamentazione dei frazionamenti di Enti Urbani

Non è ammesso il
frazionamento cielo/terra
di fabbricati con Pregeo



unico caso residuale è per porzione con
caratteristiche costruttive e architettoniche molto
diverse – cfr. Istruzione del 1970

In caso di presentazione
di Pregeo per perdita di
destinazione 282/278



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



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

Indirizzi operativi

Le operazioni previste per il frazionamento degli Enti Urbani

- Le operazioni di frazionamento al Catasto Terreni non degraderanno la **qualità** delle **informazioni** presenti nelle banche dati catastali se saranno mantenute le **corrette correlazioni** fra gli identificativi di **CT** e di **CF**
- L'allineamento** tra il CT e il CF è quindi garantito per il tramite di **legami di correlazione**, in una prima fase di **tipo n:1** automaticamente implementati da Pregeo e successivamente resi definitivi con il Docfa
- Al fine di salvaguardare **l'allineamento** tra le **banche dati catastali**, nelle more della completa automatizzazione delle operazioni di aggiornamento delle variazioni dei legami di correlazione fra particelle, **la presentazione** del **Docfa** al CF dovrà avvenire nel **minor tempo possibile dopo** la **presentazione** del **Pregeo** al CT





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

Indirizzi operativi

Gestione degli atti di aggiornamento geometrico recanti frazionamento di Enti Urbani

- Le casistiche ammesse di frazionamento EU al CT sono codificate e verranno implementate nella **Relazione Tecnica Strutturata** di Pregeo
- E' previsto comunque un **transitorio** nel quale il tecnico potrà **dichiarare** la **fattispecie** nella quale si trova e comunque la **motivazione** del frazionamento in **Relazione Libera**, nelle more dell'adeguamento del *software*
- Il tecnico provvederà altresì a **dichiarare da quale/i U.I.U.**, tra quelle presenti nella particella originaria, debba essere **mutuata la ditta catastale** da attribuire alla particella derivata da censire **in destinazione Relitto di Ente Urbano – cod. 450**, indicando altresì gli identificativi di Catasto Fabbricati di tutti gli immobili ivi censiti interessati dal frazionamento



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

Casistiche

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

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

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

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

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



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

Casistiche

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

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

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

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

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

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

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

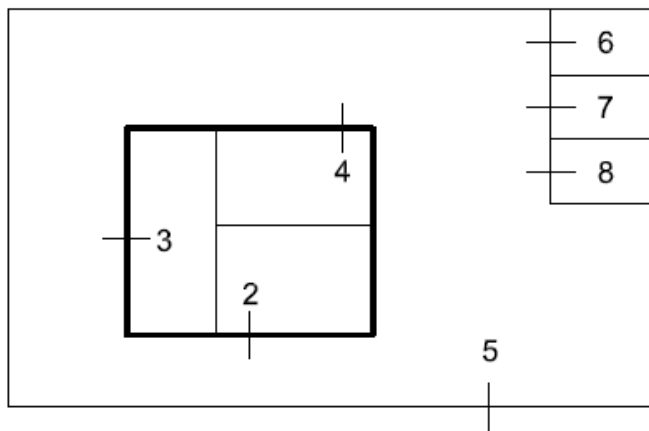


Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Casistiche

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

Al CT l'immobile è censito come **Ente Urbano (Partita speciale 1)**, pertanto il frazionamento deve essere realizzato con un **atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati**, nel quale i beni immobili correlati allo stesso Ente Urbano proseguiranno la loro **"conservazione"**.



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

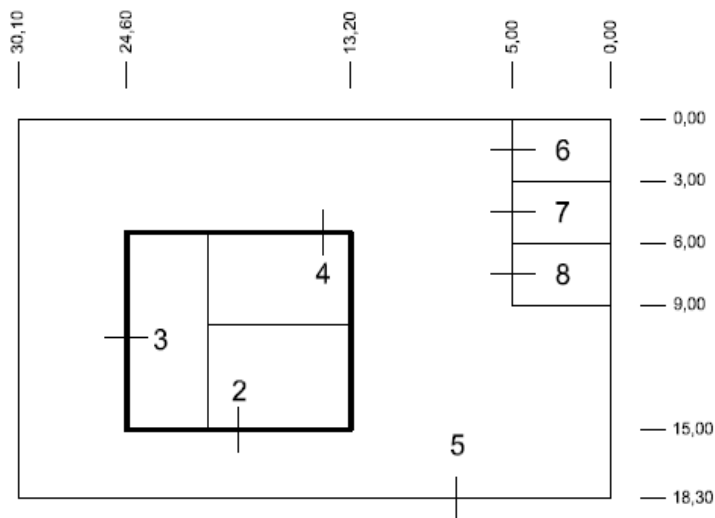
* Nell'elaborato planimetrico possono essere indicate - da parte del professionista redattore dell'atto di aggiornamento - anche le quotature (limitatamente alla scheda del piano terra/campagna), al fine di una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, come previsto dalla Circolare n. 15 del 29 luglio 1985.



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

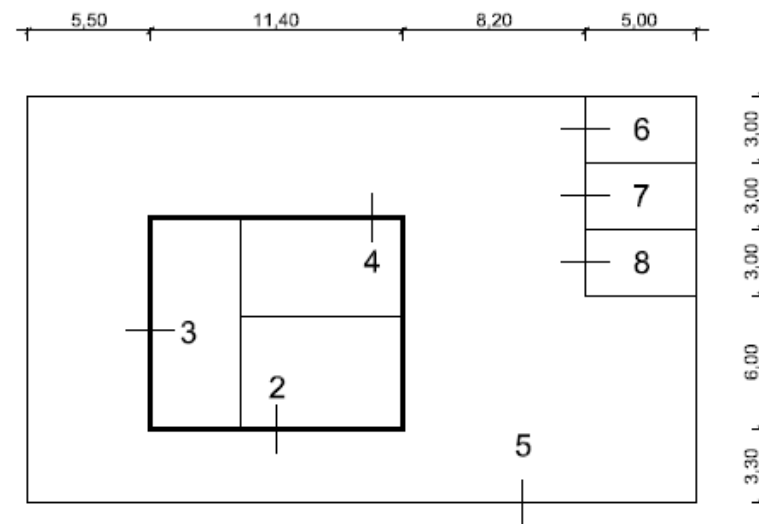
Casistiche

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



Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con
eventuali quotature assolute

Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con
eventuali quotature incrementali



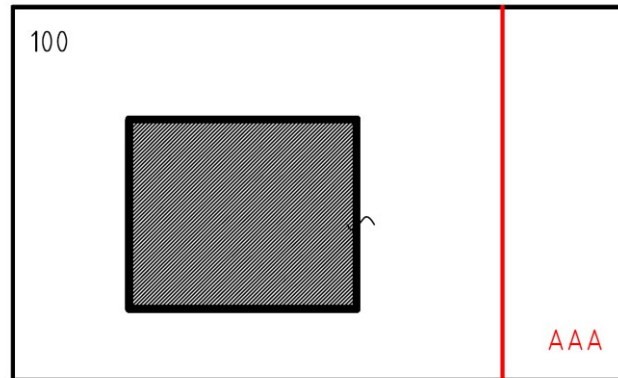
*L'aggiornamento di un elaborato planimetrico dovrà comunque
riportare le eventuali quotature già indicate precedentemente*



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

Casistiche

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



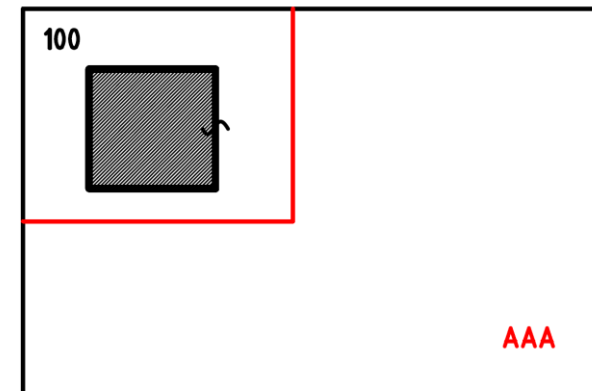
Frazionamento per passaggio di
porzione a strade

In caso di procedura di
esproprio, sono fornite
specifiche indicazioni per
l'aggiornamento al CF

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

Frazionamento per ridefinizione del
lotto urbano

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

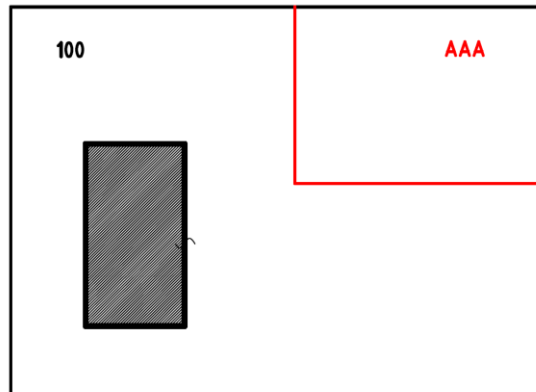




Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Casistiche

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



Frazionamento per accatastamento di area urbana (F/1) autonoma

N.B. Il presente caso richiede la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Tipo Mappale con F/6 al CF

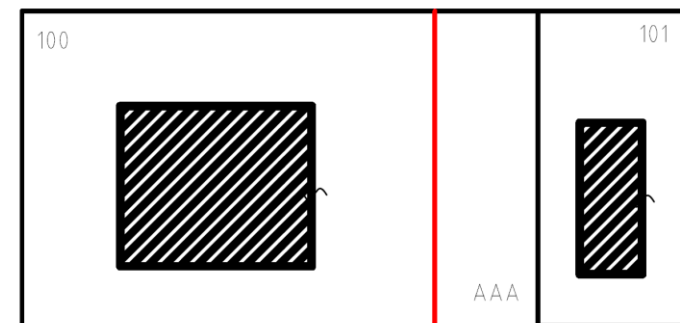
Caso particolare: rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali

Introduzione di un limite dimensionale

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

Frazionamento per trasferimento a
lotto limitrofo

N.B. Il presente caso richiede la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Tipo Mappale per fusione con il lotto limitrofo

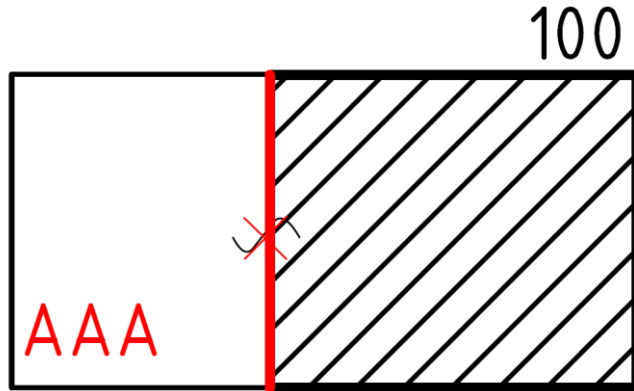




Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Casistiche

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



Frazionamento di corte da fabbricato

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

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

Elaborato Planimetrico - Particella 100

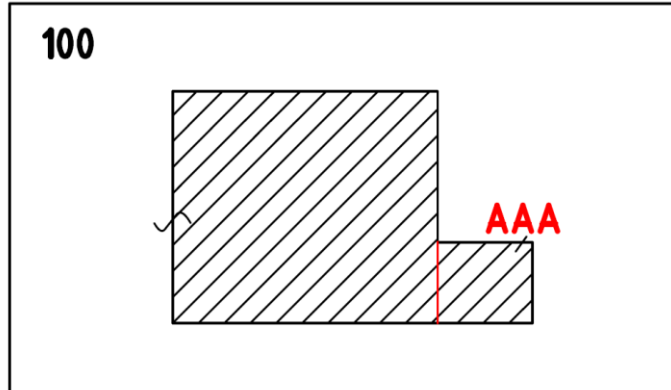
Sub. 1	Sub. 2	Sub. 3	Sub. 4



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

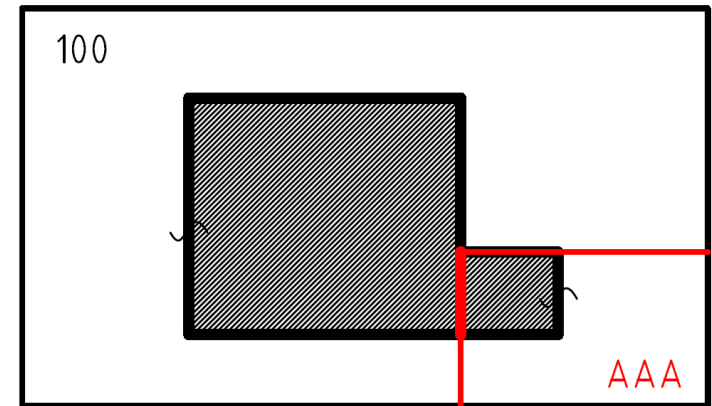
Casistiche

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



Frazionamento di fabbricato

Frazionamento di fabbricato con tipologia
costruttiva differente con corte

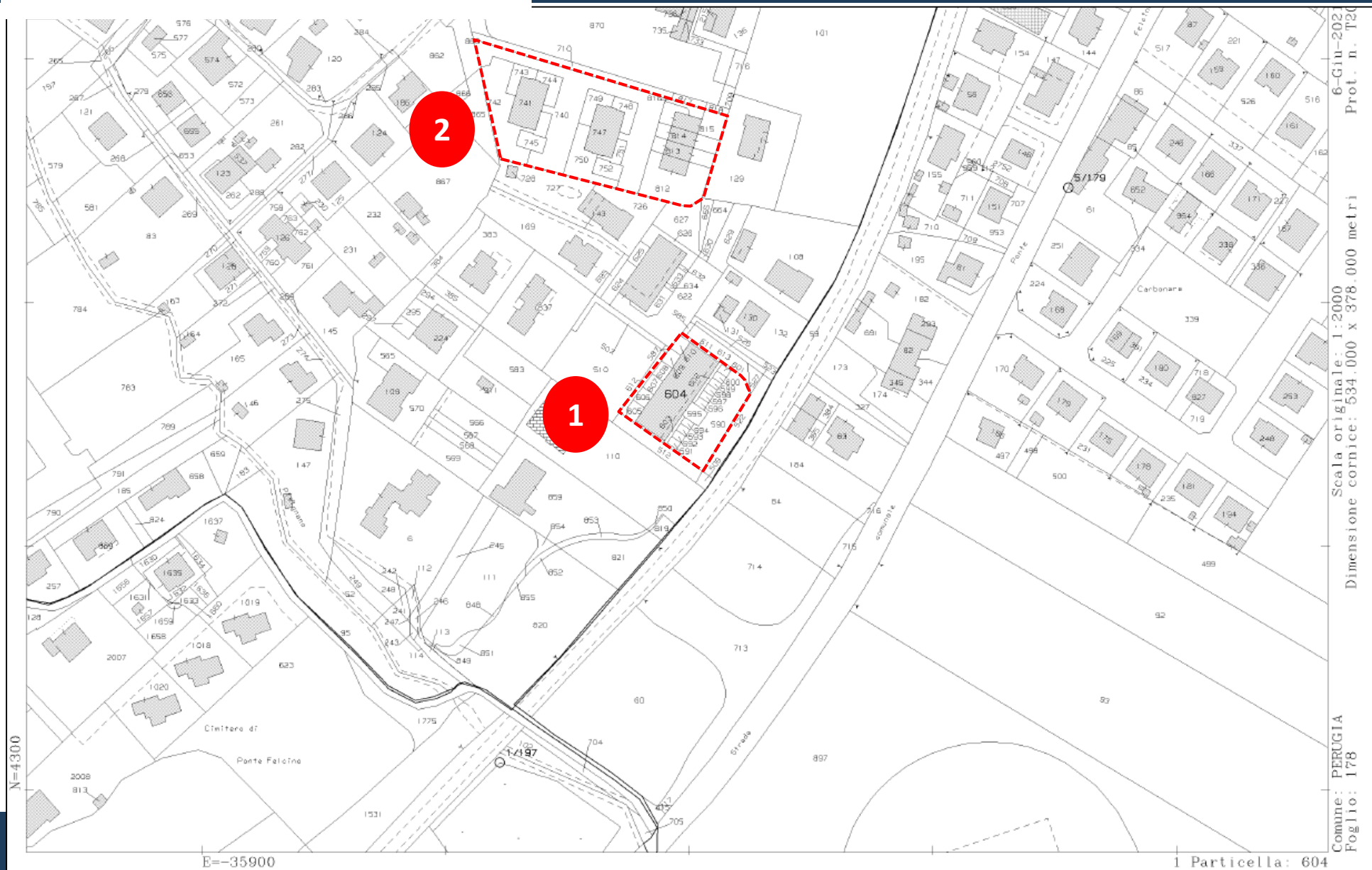


FINE



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

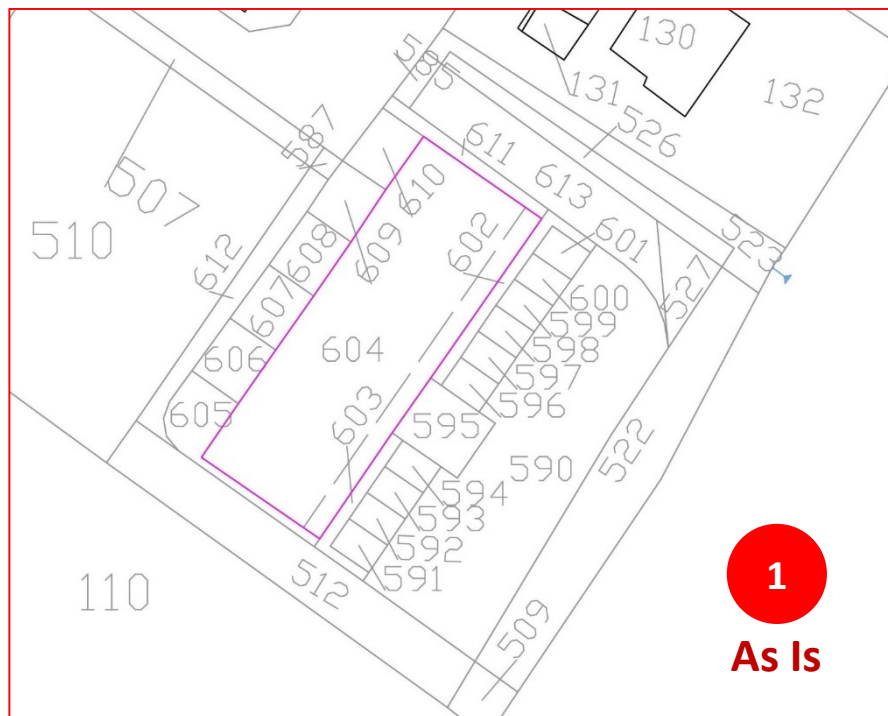
Esempi di nuove rappresentazioni di EdM





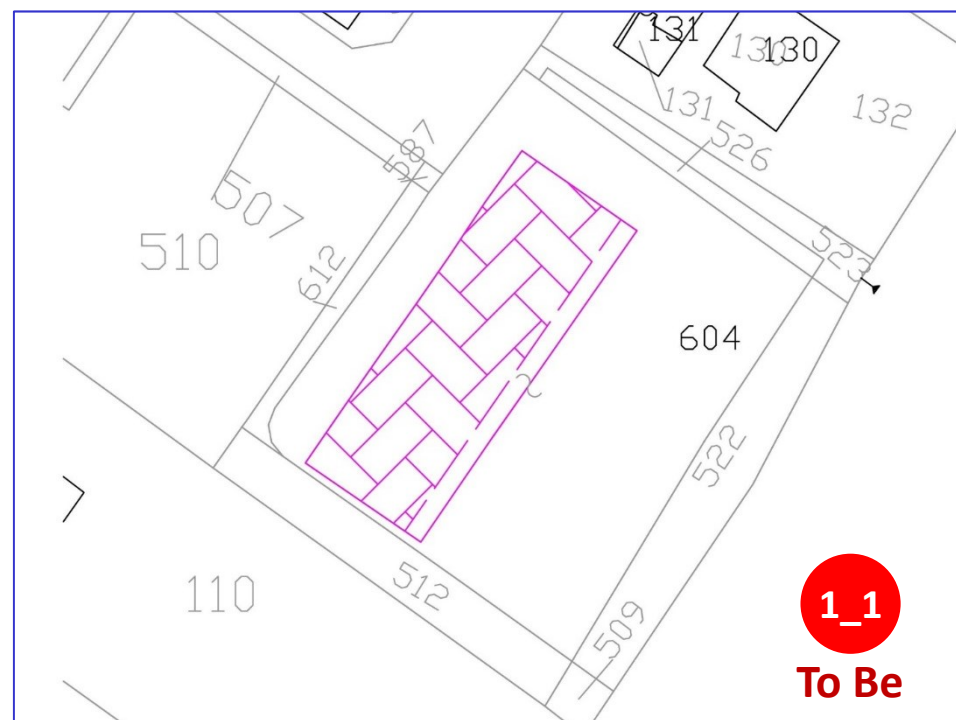
Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Esempio 1



1
As Is

**EdM conseguente
alle indicazioni di prassi**

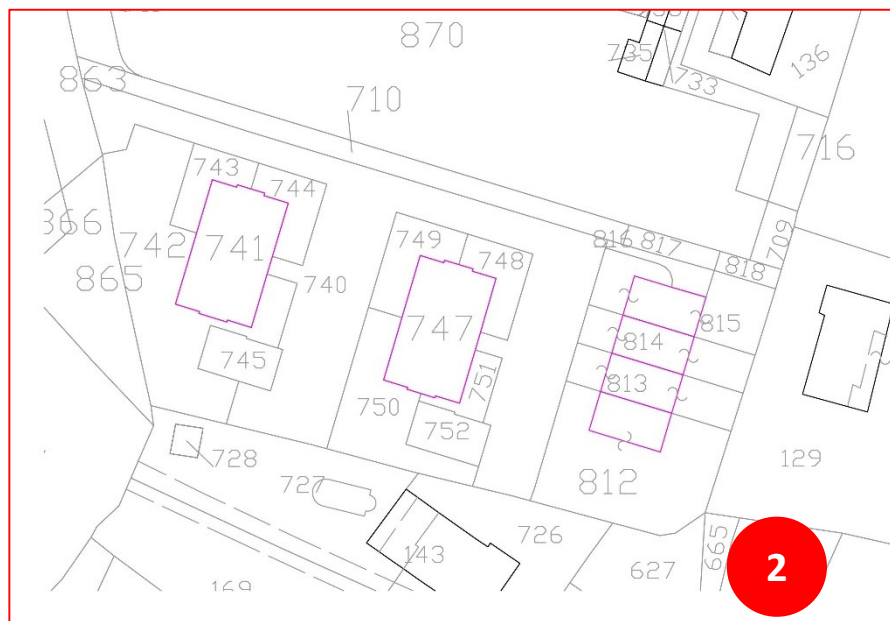


1_1
To Be



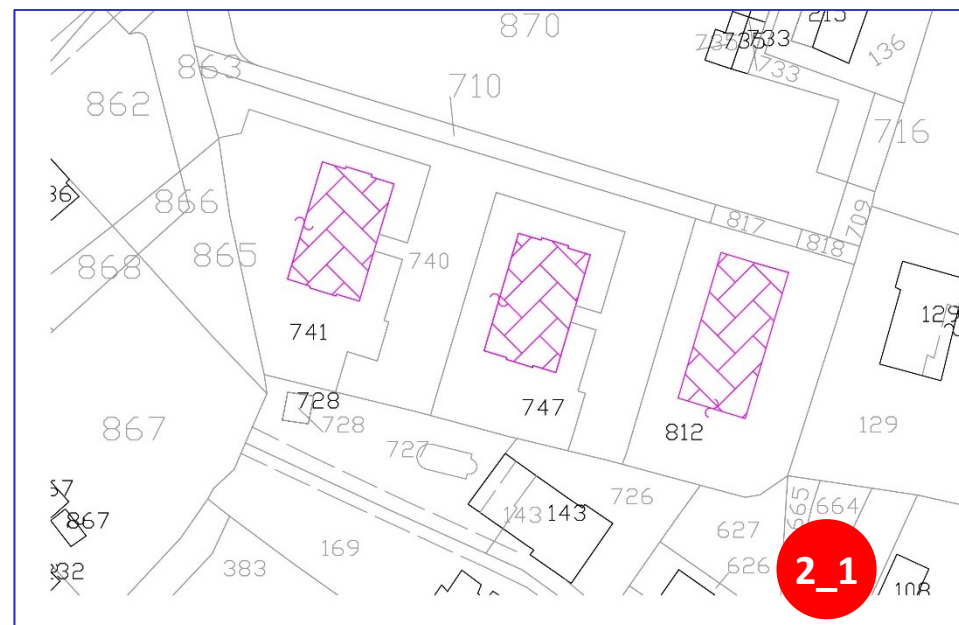
Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Esempio 2



As Is

**EdM conseguente
alle indicazioni di prassi**



To Be

[Torna alla presentazione](#)





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

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

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

Grazie per la cortese attenzione

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

Andrea GALARDINI

Settore Servizi Cartografici

Ufficio Sistemi cartografici e metodologie operative

Lecco, 4 marzo 2022

