

CIRCOLARE MINISTERO DELLE FINANZE 20 GENNAIO 1984, N. 2 (DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO) ASSUNZIONE NELL'ARCHIVIO CATASTALE DELLE INFORMAZIONI RELATIVE AGLI IMMOBILI URBANI DI NUOVA COSTRUZIONE

La sempre più matura consapevolezza della rilevanza dell'informazione catastale nella gestione ordinaria dei beni fondiari propone all'Amministrazione la scelta di aggiornati indirizzi, connessi con la urgenza di dotare gli Uffici di organica capacità di archiviazione, elaborazione ed utilizzazione elettronica degli elementi catastali distribuita in sede locale, con la necessità di predisporre ad una organizzazione più fungibile e fors'anche diversa dei contenuti del catasto - più in particolare di quello edilizio urbano - ed infine con l'opportunità di cogliere i naturali collegamenti tra aggiornamento catastale e conservazione automatizzata degli atti immobiliari ai fini di pubblicità.

Tali indirizzi si iscrivono infatti in quella corretta e moderna visione dell'istituto catastale che si sostanzia nella conservazione dello schedario aggiornato dei beni immobiliari insistenti sul territorio nazionale, così come vengono definiti attraverso la determinazione delle caratteristiche posizionali, di forma e di estensione oggettivizzate per mezzo di idonee rappresentazioni cartografiche (planimetrie e mappe), ed univocamente identificati mediante appositi codici (foglio, numero, subalterno).

Col tramite di questi ultimi ai beni vanno associati da un lato i portatori dei diritti reali di godimento - per i quali peraltro il catasto svolge una funzione, seppure non probatoria, vigorosamente indicativa - e dall'altro elementi di descrizione economico-estimativa, utilizzabili a molteplici fini, fra i quali fanno spicco quelli tributari.

Nelle logiche pur diverse degli indirizzi sopra richiamati si può cogliere - fra l'altro - la ricorrenza di almeno due prevalenti indicazioni metodologiche e cioè: a) la opportunità di dissociare logicamente e temporalmente il momento della inventariazione del bene (accatastamento) dal momento della sua caratterizzazione descrittivo-valutativa (accertamento); b) il rigore del trattamento delle informazioni in entrata, mediante la ripartizione tra esterno ed Ufficio di compiti idonei ad esaurire le fasi obbligate in tempi previsti.

Simili spunti metodologici sottolineano la rilevanza dell'attenzione portata sul momento dell'assunzione in catasto delle realtà edilizie; essa trova esplicita attuazione nella immediata identificazione catastale, nella saldatura storica dei diritti reali fra catasto terreni e catasto urbano, nella pienezza della rappresentazione del territorio.

Una analoga attenzione reclama anche il trattamento delle variazioni della realtà già portate a catasto o almeno già dichiarate, mentre alcune particolari fattispecie (come i fabbricati in corso di costruzione) che in certo modo possono riportarsi - seppure con qualche larghezza interpretativa - alla funzione catastale, manifestano anch'esse l'esigenza di una uniforme e soddisfacente soluzione procedurale.

Si ritiene pertanto opportuno fornire una organica serie di istruzioni integrative ed in parte modificative sul trattamento catastale degli enti urbani, nulla mutando tuttavia in questa sede, come è ovvio, per gli aspetti connessi con la disciplina tributaria.

In linea generale le procedure suggerite, nell'intento di meglio corrispondere alle esigenze degli utenti degli atti catastali, si

propongono di conseguire: 1) l'immediatezza della individuazione univoca dei beni, associata sin dall'inizio con gli elementi riferiti ai soggetti, che consente la registrazione delle domande di voltura anche prima che sia stato eseguito l'accertamento; 2) la chiarezza della rappresentazione grafica delle parti edificate e delle parti scoperte, che generalmente la mappa catastale non è in grado di fornire; 3) la possibilità di individuare agevolmente in catasto le parti comuni.

Come ogni procedura, anche quelle che si intendono qui indicate, possono considerarsi composte di operazioni di ingresso, inerenti tanto la rappresentazione del fabbricato, quanto la identificazione delle parti nelle quali verrà distinto; di passi di elaborazione e verifica; infine di indirizzamenti di posizioni di archivio, idonee a costituire sia gli elementi di accesso per consultazioni e certificazioni, sia le situazioni di stato per eventuali futuri aggiornamenti.

Devono pertanto partire da denunce presentate e concludersi con atti catastali immediatamente ostensibili.

L'obiettivo al quale si può riportare l'intera operazione si concretizza dunque nello stabilire con chiarezza i rapporti funzionali fra gli Uffici da un lato e i denunciati dall'altro e nell'individuare il più correttamente possibile le mansioni proprie degli uni e degli altri, definendone col necessario rigore i tempi ed i modi.

E' pertanto condizionante, per un buon funzionamento del sistema, la dettagliata disamina di tali rapporti, che deve essere portata a piena e pronta conoscenza di tutti gli organismi rappresentativi delle professioni comunque interessate, alle quali andrà particolarmente sottolineata l'importanza dei risultati e dei vantaggi reciproci conseguibili attraverso la realizzazione di una più stretta collaborazione.

Detti vantaggi saranno tanto più attingibili quanto meglio saranno in particolare recepiti all'esterno quei passi operativi - illustrati nei paragrafi seguenti - che benché, non vincolati da norme cogenti, risultano in concreto determinanti al fine di una immediata inventariazione catastale degli immobili urbani; essi sono stati studiati in modo da costituire anche la soluzione meno onerosa per i professionisti.

Nel sottolineare l'importanza dell'argomento per la intera funzione catastale si richiama l'attenzione sul carattere delle nuove istruzioni, che al contempo di fondamentale continuità con la normativa esistente e di sostanziale sviluppo nella direzione degli orientamenti esposti.

Di esse si affida alla meditata consapevolezza di ciascun Ufficio la convinta attuazione, sotto la partecipe guida del dirigente e dei suoi collaboratori nella reggenza delle sezioni catastali.

L'inventariazione dei singoli compendi immobiliari deve essere valutata come una pratica unitariamente definita ed autonoma, che richiede una professionalità tecnica prettamente caratterizzata dalla varietà del suo sviluppo complessivo.

Di essa l'Ufficio come tale porta la responsabilità complessiva, senza indulgere a fuorvianti sezionature e ripartizioni: volutamente si esclude pertanto di imporre o suggerire moduli organizzativi, che si considerano pienamente e doverosamente rientranti nella competenza dei dirigenti; in particolare si lascia alla loro valutazione la regolamentazione del rapporto tra seconda e quarta sezione e la scelta degli accorgimenti di movimentazione interna ritenuti più speditivi.

Capo Primo PROCEDURA DI ACCATASTAMENTO DI NUOVE COSTRUZIONI I.1. - GENERALITA' Le istruzioni inerenti il presente argomento si propongono di definire più organicamente, nel quadro delineato in premessa, la procedura di accatastamento delle nuove costruzioni: non coinvolta rimane invece in questa sede quella di accertamento.

La procedura di accatastamento ha avvio con la presentazione della denuncia mod. 3 SPC e relativo tipo mappale e con le successive dichiarazioni modello 1 e 2.

I casi che si rifanno ad già iniziati rimangono pertanto non direttamente interessati dalle presenti istruzioni; non si esclude peraltro che le operazioni ad essi relative possano essere adeguate nella prassi alle intenzioni qui espresse, purché, di intesa con gli interessati o con i professionisti che li rappresentano Rimane essenziale in tal caso la trattazione prioritaria dei tipi mappali già presentati ed eventualmente inevasi.

I.2. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI DOCUMENTI EX ART. 8 LEGGE N. 679 DEL 1969 Come già stabilito in altra circolare la denuncia mod. 3 SPC, corredata dal tipo mappale, deve essere presentata presso la seconda sezione ed ivi protocollata.

Essa ha infatti fondamentale natura di comunicazione della avvenuta trasformazione di un terreno da inedificato ad edificato e costituisce inoltre preconditione per l'avvio organico di una procedura in catasto edilizio urbano, formalizzando la sostanziale complementarietà fra i due catasti.

Pertanto il termine stabilito nel secondo comma dell'art. 8 della legge 1-10-1969, n. 679 per la presentazione delle denunce di variazione mod. 3 SPC (sei mesi dalla data di riconosciuta agibilità o abitabilità) deve essere inteso come un limite massimo, che è esplicitamente soggetto alle necessarie riduzioni quando detto termine, che inevitabilmente precede la presentazione delle dichiarazioni relative alle unità immobiliari urbane comprese nella nuova costruzione, travalica il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui dette unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate, giusto l'art. 28 del Regio decreto legge 13-4-1939, n. 652, istitutivo del N.C.E.U., convertito nella legge 11-8-1939, n. 1249.

La denuncia mod. 3 SPC deve essere presentata anche quando le particelle si trovano allibrate in catasto terreni alla partita 1 (Enti urbani).

Per una migliore rispondenza alle esigenze procedurali ci si propone di dar corso ad una parziale modifica dell'attuale mod. 3 SPC; si reputa tuttavia opportuno limitarsi per ora a suggerire parziali semplici adattamenti nell'uso del modello anche per poter valutare ed utilizzare al meglio l'esperienza iniziale.

In base ai motivi che risulteranno evidenti dalla presente istruzione, entrambi gli elaborati - denuncia mod. 3 SPC e tipo mappale - dovranno essere presentati con unite due copie ciascuno, prodotte in carta libera ed ottenute per semplice riproduzione ottico-meccanica.

Nel seguito le prime di tali riproduzioni saranno chiamate semplicemente "copia", le seconde "attestato".

I.2.1. - CAMBIAMENTO NELLO STATO DEI TERRENI (MOD. 3 SPC) La denuncia mod. 3 SPC, come è noto, deve essere prodotta da almeno uno dei titolari di diritti reali sul terreno oggetto della denuncia e per conseguenza sulle costruzioni erette su di esso.

L'attore della denuncia ha l'obbligo di precisare sul frontespizio con chiarezza la effettiva intestazione attuale della ditta comprensiva di tutti i portatori di diritti reali [generalità, luoghi e date di nascita, diritti e relative quote], utilizzando se necessario un semplice foglio aggiuntivo: deve invece riportarne nella pagina 2 la intestazione di attuale allibramento in catasto terreni e i relativi numeri di partita (dati che non sono più pertanto "riservati agli Uffici"), tenendo presente che per le particelle eventualmente risultanti a partita 1 i dati della partita da indicare sono quelli iscritti prima del passaggio alla stessa partita 1.

Sulla base di tali elementi, nel caso di non rispondenza tra la ditta "dichiarata" e quelle iscritte in catasto deve infine riportare nell'apposito spazio gli estremi dei documenti traslativi non volturati o, a scelta, i corrispondenti estremi di presentazione delle domande di voltura non ancora introdotte, idonei entrambi a definire la sequenza storica dei passaggi.

Delle indicazioni fornite dal denunciante l'Ufficio è tenuto ad eseguire una verifica, intesa appunto a riscontrare la continuità delle intestazioni.

Tale verifica comporta il necessario esame e predisposizione delle domande di voltura ma non ne impone l'immediata registrazione, anche se ciò è consigliabile quando è possibile.

E' invece assolutamente indispensabile introdurre in mappa eventuali frazionamenti condizionanti le domande di voltura da esaminare, che siano stati in precedenza rinviati; e questo almeno in casi estremi - limitatamente alla porzione interessante l'oggetto della denuncia mod. 3 SPC.

Nella verifica si possono riscontrare due ipotesi di discontinuità: la prima si riferisce ad una soluzione di continuità a monte dell'ultimo passaggio (le particelle risultano già affette da annotazione di riserva - Ris. 1 - per precedente discontinuità o risulteranno tali a volture registrate); la seconda ipotesi contempla invece la soluzione di continuità proprio a livello dell'ultimo passaggio (ditta "dichiarata" sul mod. 3 SPC priva di titolo formale).

In ogni caso se, eseguita la verifica, non sia stata riscontrata la continuità storica catastale, occorre darne notizia - come qui sotto specificato - sul medesimo mod. 3 SPC, poich, tale discontinuità dovrà essere poi formalizzata sul mod. 55 d'impianto.

In particolare quando ricorre la prima ipotesi, ne viene data nozione apponendo su tutti e tre gli esemplari del mod. 3 SPC l'annotazione: "Le particelle foglio... numero... risultano gravate da annotazione di riserva per discontinuità storica della ditta intestata in catasto".

L'annotazione dovrà tradursi, al momento della assunzione in CEU del mod. 55, nella dicitura: "con riserva di perfezionamento della continuità storica della ditta", da apporre a colonna 6 del quadro A; essa infatti deve intendersi come un elemento del collegamento storico fra il catasto terreni e quello edilizio urbano e pertanto rimarrà espressa solo sulla scheda mod. 55 d'impianto.

L'annotazione potrà poi essere sanata in qualsiasi momento, previa presentazione della documentazione idonea e con l'apposizione di un conseguente annotamento di convalida da registrarsi sempre sulla partita d'impianto, anche nel caso quindi che questa dovesse risultare "spenta".

Quando ricorre invece la condizione della seconda ipotesi (si tratta evidentemente di una storia catastale che si apre all'urbano su semplice dichiarazione di parte), occorre prevedere una opportuna intestazione in CEU apponendo inoltre idonea annotazione a colonna 6 del mod. 55.

Considerando che la intestazione definitiva nel C.T. può essere in ogni caso acquisita dal mod. 3 SPC o perch, direttamente dichiarata o attraverso gli eventuali documenti intermedi citati, su tutte tre le copie del modello stesso dovrà essere annotato: "Ditta dichiarata priva di titolo reso pubblico.

L'immobile verrà intestato in C.E.U. riportando sia la ditta dichiarata che quella definitivamente risultante in C.T. con la clausola: ciascuno per i propri diritti".

Il mod. 55 di accatastamento auto allestito (_ I.3.2.), dovrà pertanto essere intestato come sopra indicato.

L'Ufficio deve riportare a col. 6 l'annotazione "Ditta intestata a seguito di dichiarazione di N.C., non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini della conservazione del catasto senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto".

Il mod. 55 così cumulativamente intestato dovrà essere notificato alla ditta risultante in C.T., mentre il presentatore verrà reso automaticamente dotto dalla apposizione della annotazione attraverso la riconsegna della copia di ricevuta.

Qualora l'ultima Ditta risultante in C.T. sia il demanio pubblico o anche patrimoniale di un Ente Territoriale, si raccomanda una particolare evidenza nella notifica all'Ente interessato.

Quando in seguito perverrà un atto relativo al trasferimento di una delle unità così intestate, è ovvio che in presenza della dichiarazione del rogante che la ditta cedente non corrisponde a quella indicata in catasto, si dovrà apporre la annotazione di riserva (RIS. 1) a col. 33 del mod. 55 della nuova partita.

Come sempre, la riserva verrà sciolta - a seguito di specifica e documentata richiesta - nella partita in cui l'unità è allibrata all'epoca della richiesta stessa.

Eseguita la verifica, qualunque ne sia stata la conclusione - tanto di accertata continuità che di discontinuità - la "copia del modello 3 SPC deve essere trattenuta dalla seconda sezione mentre l'"originale" e l'"attestato" devono passare alla quarta sezione per le ulteriori incombenze (_ I.2.3.).

Una speciale procedura deve essere attuata per denunce riguardanti particelle già allibrate in catasto terreni alla partita 1.

In tal caso l'Ufficio, eseguita la verifica come sopra ed al fine di evitare una doppia tabella delle variazioni per permettere l'aggiornamento storico della ditta sulla base delle domande di voltura da esaminare, deve allestire in seconda sezione una scheda mod. 55, portante: espressa nel quadro A, tutta la serie delle intestazioni successive a far capo dall'ultima intestazione catastale precedente il passaggio alla partita I e fino alla ditta dichiarata; nel quadro B, i codici di identificazione di catasto terreni e le relative superfici; nel quadro C, gli estremi degli atti relativi alle domande di voltura esaminate.

Tale scheda mod. 55, allestita pertanto - come si è detto - dalla seconda, passa poi alla quarta sezione per essere conservata previa

assegnazione di un numero di partita (vedi allegato 1 - Rif.to _ I.2.1.) ed eventuale corrispondenza dei codici di identificazione (_ I.2.2.).

Le domande di voltura esaminate e tradotte nel quadro A si intendono risolte e quindi da archiviare.

La successiva scheda di accatastamento (_ I.3.2.) verrà assunta a suo tempo come pagina 2 della partita, ovviamente già annotata a mod. 57.

La procedura descritta consente fra l'altro che gli Uffici, nel corso della campagna catastale, procedano al rilevamento di fabbricati con l'immediato passaggio dell'immobile alla partita 1 senza obbligo di preventivo riscontro dell'eventuale accatastamento al C.E.U. e neppure di segnalazione alla quarta sezione: infatti o l'accatastamento è già avvenuto - e automaticamente col passaggio alla partita 1 si sana l'errore di aver conservato doppiamente accatastato il bene in separate partite (ai terreni e all'urbano) - o esso avverrà in seguito a denuncia mod. 3 SPC e sarà compito del professionista segnalare gli elementi atti a ricostruire la continuità storica catastale.

I.2.2. - TIPO MAPPALE (già Mod. 4, ora Mod. 51) E' opportuno anzitutto precisare lo scopo dell'elaborato: il tipo mappale, che è l'allegato del mod. 3 SPC, ha la esclusiva funzione di rappresentare i corpi di fabbrica, la cui presenza varia catastalmente il terreno che li supporta e li circonda da inedificato a edificato.

Correggendo pertanto una interpretazione diffusa sull'uso di questo elaborato ed un orientamento pur sperimentato, si riconosce che l'ipotesi di utilizzare il tipo mappale come strumento per acquisire, oltre che corpi di fabbrica, anche la individuazione delle porzioni di aree scoperte - esclusiva e non - si è rilevata non sempre praticabile, in quanto spesso non tutte le dividenti trovano facile rappresentazione nella mappa, e comunque inopportuna in quanto la relativa gestione trova la sua sede naturale negli atti del catasto urbano.

La scrivente è venuta pertanto nella determinazione di acquisire le suindicate informazioni attraverso un elaborato di catasto urbano che consenta fra l'altro una più efficace possibilità di rappresentazione e di identificazione delle aree scoperte (_ I.3.1.).

Nel tipo mappale le figure dei corpi fabbricati dovranno essere definite con misure riferite ai confini del terreno interessato.

La figura e le dimensioni del terreno stesso (che per brevità si indicherà nel seguito come "lotto") sono normalmente già definite in catasto sin dal momento del rilascio dell'estratto di mappa.

Tuttavia può verificarsi che in alcuni casi il lotto venga definito con l'elaborato stesso come stralcio da una maggiore consistenza della medesima ditta - fabbricato più area che lo circonda (v. all. 2 fig. 1) - oppure come divisione da cielo a terra del fabbricato con o senza area scoperta (v. all. 2 fig. 2); ovviamente le linee che definiscono il lotto devono essere quotate. ----- N.B.

Le figure rappresentano lo schema di definizione del "lotto", le linee dividenti ed i fabbricati non sono stati perciò quotati. -----

---- In ogni caso, come per i tipi di frazionamento, ove i rilievi eseguiti secondo la buona tecnica dimostrino che la forma e le dimensioni del lotto non sono compatibili con quanto risulta in mappa deve esserne data nozione secondo le formalità previste.

Se inoltre il lotto sia costituito da più particelle, il professionista presentatore deve proporre la soppressione delle linee superflue, cioè di quelle linee che risulterebbero dannose per una chiara visione della

situazione finale all'interno del lotto stesso, nel quale devono risultare soltanto, ben visibili, le linee rappresentative dell'edificato.

La parte grafica del tipo deve essere corredata, quando occorre ed analogamente al tipo di frazionamento, da un prospetto costituito dall'elenco delle particelle che formano il lotto, sì da ricavare per somma la superficie complessiva, e dall'eventuale ripartizione finale della superficie totale che deve essere individuata con subalterni letterali (v. all. 3).

Nel caso che le costruzioni - non ancora denunciate al catasto urbano - siano state rilevate e riportate in mappa per autonoma iniziativa dell'Ufficio, dovrà essere del pari presentata la denuncia mod. 3 SPC, con la stessa procedura di cui si è detto, corredata di un semplice estratto (o copia) di mappa con valore di tipo mappale, sul quale verrà apposta dal professionista la dichiarazione di rispondenza topografica. Da parte dell'Ufficio (seconda sezione), dopo aver introdotto in mappa il tipo, si provvederà a sopprimere preliminarmente le particelle inutili, a controllare che l'eventuale ripartizione della superficie sia rispondente a quella indicata nel prospetto unito al tipo, ad attribuire i numeri definitivi.

Allegato 4 Rif.to _ I.2.2. figura omissis Si ricorda che l'indirizzo da seguire nella attribuzione dei numeri di mappa è quello dettato con la "Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali" (edizione 1970), con particolare riferimento alla Tavola IX.

Va però osservato che la distinzione di particelle edilizie non disgiunte, definite dalle sole caratteristiche architettoniche o costruttive proprie (come ad esempio nelle figure 75 e 78 della Tavola su indicata), può essere considerata non necessaria o addirittura scarsamente espressiva (v. all. 4 fig.1).

Un caso frequente pure non trattato nelle esemplificazioni della Tavola IX è costituito dalla esistenza di due o più corpi di fabbrica di rilevanza autonoma, eretti su unico lotto: sarebbe evidentemente errato "graffare" la corte ad uno qualsiasi di essi.

In sintesi, se nel lotto è stato edificato un solo fabbricato - sempreché, non si tratti evidentemente di una situazione transitoria - ad esso dovrà essere graffata la corte; se invece sul lotto sono stati edificati - o si possa agevolmente prevedere che siano per essere edificati - più fabbricati disgiunti, si dovrà assegnare a ciascuno di essi un distinto numero ed uno ulteriore alla corte.

In qualche caso può essere tuttavia sconsigliabile considerare come distinte particelle corpi di fabbrica fisicamente disgiunti, ma funzionalmente connessi ad altri; così in particolare nel caso di impianti industriali o ville unifamiliari, per i quali è opportuno invece utilizzare un solo numero di mappa graffando tutti i corpi di fabbrica alla corte (v. all. 4 fig. 2).

Si richiama anche l'attenzione sulle porzioni sotterranee di fabbricato estese fuori dell'area di sedime; quando, come spesso si verifica, l'estensione del sotterraneo interessa il sedime di più fabbricati, non dovrà mancare il contorno punteggiato al fine di poter attribuire un distinto numero, ovviamente in parentesi (v. all. 4 fig. 3); , appena il caso di avvertire che tale contorno ha solo una funzione topografico-

descrittiva in mappa, ma non può avere alcun significato metrico apprezzabile.

Della evasione del tipo mappale è parte integrante la compilazione - non necessariamente la immediata registrazione, come si è già detto per le volture - della tabella delle variazioni, per la movimentazione delle particelle interessate e per il rituale passaggio a partita 1.

Non fa parte invece dell'evasione della pratica in questa fase il collaudo in campagna del tipo mappale (*). ----- (*) Questa operazione - per quei fabbricati per i quali sia ritenuta opportuna, al fine di consolidare una piena definizione della posizione in mappa di tutti i lati ed angoli della relativa pianta per fornire elementi di riferimento ed appoggio ad ulteriori rilevamenti topografici nella zona - non può evidentemente limitarsi, salvo particolarissimi casi, al controllo delle misure richieste al tecnico, che devono ordinariamente essere riferite al perimetro del lotto.

Per risultare utile il collaudo deve comportare pertanto l'inquadramento del fabbricato come elemento significativo di una zona - specie di prevedibile sviluppo - nella quale si sottopongono a verifica anche le più importanti linee dividenti per la formazione dei lotti, il tracciamento di strade e così via.

In altre parole - e questo vale di massima anche per i tipi di frazionamento - operazioni di collaudo angustamente localizzate, occasionali e non inquadrabili in una visione programmata o almeno finalizzata, devono essere di massima evitate, mentre meritano impulso operazioni di campagna che siano dirette: 1) a favorire ed inquadrare anche, anzi soprattutto preventivamente il lavoro dei professionisti, offrendo agevoli punti di riferimento e di collaudo; 2) a collaudare intelligentemente e con alto rendimento rilievi e frazionamenti complessi e di ampia estensione, allo scopo primario di acquisire e rendere per così dire patrimonio catastale una serie cospicua di punti validi riconoscibili e delle relative coordinate; 3) ad eseguire rilievi integrali in zone importanti per dinamica e rappresentatività previste di mappa e scala ridotta o mal rispondenti.

Rientra in questa logica anche la facoltà che gli Uffici, nel corso della campagna catastale, procedano all'autonomo rilevamento dei fabbricati. ----- I tipi mappali devono essere introdotti - si rammenta compiti parzialmente - non solo sulla mappa del catasto terreni, ma - come fatto innovativo - anche sugli abbozzi di catasto urbano.

La introduzione sui detti abbozzi va fatta nel modo più semplice e speditivo, utilizzando ovunque sia possibile la stessa numerazione del catasto terreni.

Solo nel caso di assoluta impossibilità potranno essere assegnati numeri diversi, ma con corrispondenza biunivoca: si dovrà allora provvedere a depennare sull'"originale" e sull'"attestato" i numeri già introduttivi come numeri di catasto terreni, sostituendoli con quelli di C.E.U.: analogamente il prospetto della dimostrazione dovrà portare una doppia colonna allo scopo di potervi riportare i corrispondenti numeri con cui le particelle sono individuate negli abbozzi di C.E.U. (v. all. 3).

Si deve anche compilare una schedina mod. 57 C.E.U. per il momento senza subalterni n, partita, portante il riferimento del numero del tipo mappale, che deve essere quello stesso attribuito dalla seconda sezione, ed il numero della busta mod. 58 di cui al paragrafo I.2.3. (v. all. 5).

Allegato 5 Rif.to _ I.2.3. figura omissis I.2.3. - CONCLUSIONI SULLE PROCEDURE EX ART. 8 LEGGE N. 679 DEL 1969 L'intero processo operativo che si conclude con la disponibilità allo sportello di quarta sezione dell'"attestato" deve essere contenuto entro il ventesimo giorno dalla data di presentazione alla seconda sezione, escludendo dal conteggio - come sarà fatto constatare sul mod. 3 SPC - il solo tempo necessario per ottenere eventuali informazioni integrative dal presentatore.

Il termine, inderogabile: va detto infatti che le istruzioni stesse sono state studiate per poter essere applicate in ogni caso; ad esse va attribuito incontestabile vigore di priorità nell'ordinamento dei servizi.

L'"originale" del mod. 3 SPC e quanto altro costituisce atto o documentazione relativi all'immobile (mod. 1 o 2 planimetrie, elaborato planimetrico di cui si dirà al paragrafo I.3.1.) deve essere conservato in un'unica busta (mod. 58) che rappresenta, anche nel caso particolare che le partite d'impianto siano diverse, l'unicità e peculiarità del compendio immobiliare, del tutto indipendente dalle successive vicende di trapasso giuridico.

La cartella mod. 58 deve ovviamente essere istituita contemporaneamente al mod. 57 di solo impianto a ricezione della denuncia mod. 3 SPC.

Si consiglia - salva ogni altra diversa soluzione scelta opportunamente dall'Ufficio - di archiviare le buste con numeri di una nuova serie ordinale; resta comunque l'obbligo di indicare sul mod. 57 il numero del mod. 58.

E' ovvio che i successivi documenti relativi a variazioni dovranno trovare archiviazione nella stessa busta; è appena il caso di accennare che per "busta mod. 58" si intende una unità logica che può essere articolata in più elementi fisici, collegati tra loro.

I.3. - DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI DI NUOVA COSTRUZIONE Nella logica di quanto già chiarito le dichiarazioni modd. 1 o 2 devono essere di norma accompagnate da una copia dell'"attestato" o espressamente riferite ad un precedente adempimento.

E' appena il caso di ricordare che alle dichiarazioni - con le sole eccezioni che saranno illustrate nei successivi paragrafi I.4.2. e I.4.3. - devono essere sempre unite le relative planimetrie.

Il professionista, essendo stato posto a conoscenza - con la restituzione dell'"attestato" - degli indicativi catastali attribuiti all'immobile, deve indicare su tutti gli atti il numero di foglio e particella ed assegnare alle singole unità immobiliari i relativi subalterni, attenendosi per questa massima ai criteri di ordine usualmente adottati dall'Ufficio: è appena il caso di precisare che quando le u.i. siano costituite da porzioni - scoperte o coperte - ubicate in particelle diverse, occorrerà attribuire gli identificativi catastali completi di ciascuna di tali porzioni.

Assieme alla dichiarazione, ed allo scopo immediato di dar nozione della subalternazione attribuita, deve altresì unire un elaborato tecnico, meglio illustrato nel paragrafo seguente.

L'insieme delle dichiarazioni costituisce una "pratica" che deve essere pertanto protocollata con un solo numero di mod. 97, su cui deve ovviamente risultare nell'apposita colonna il numero complessivo delle schede presentate.

Si sottolinea che la disciplina relativa alla dichiarazione ed all'accatastamento degli immobili urbani di nuova costruzione (od omessi

in una precedente procedura) deve ovviamente investire anche le unità afferenti un fabbricato già accatastato in parte; così come apparirebbe per altro verso insoddisfacente escludere dalla identificazione, nel quadro della acquisizione a catasto di un intero fabbricato, le porzioni di ancora incerta definizione funzionale o strutturale; o ancora sembrerebbe inopportuno non corrispondere a talune istanze di identificazione catastale - in vista della sua utilizzazione per atti traslativi o per altra funzione giuridica - relative a fabbricati o eventualmente loro parti in corso di avanzamento dei lavori di costruzione.

Le procedure relative a questi tre casi in qualche modo anormali - unità afferenti fabbricati già accatastati in parte; porzioni in attesa di definizione; fabbricati in corso di costruzione - saranno partitamente trattate nel successivo paragrafo I.4., a cui si rinvia.

I.3.1. - ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI L'elaborato che si richiede, da compilarsi su supporto lucido e in scala ridotta ad esempio scala 1:500 - deve riportare graficamente, per ogni piano, il perimetro dell'edificato, le porzioni comuni - trattate nel successivo paragrafo I.3.3. -, la suddivisione delle aree scoperte ed infine gli accessi alle singole unità immobiliari. Per poter consentire consultazioni e rilascio di certificazioni dell'elaborato stesso superando le limitazioni previste per le planimetrie singole, non vanno infatti riportate le delimitazioni reciproche fra le unità immobiliari; pertanto i subalterni vanno posizionati in corrispondenza del particolare grafico indicante l'accesso alle rispettive unità (v. all. 6).

Anche le "porzioni in attesa di definizione", devono essere rappresentate e subalterne.

In definitiva a ciascuna porzione coperta o scoperta deve essere attribuito un subalterno numerico, in modo che l'intera superficie di piano risulti identificata.

A completamento, l'elaborato in esame deve riportare inoltre l'orientamento, i confinanti del lotto, nonché, la dimostrazione descrittiva dei subalterni assegnati che devono trovare perfetta rispondenza con quelli indicati sulle planimetrie delle u.i.u. e sulle dichiarazioni modd. 1 o 2.

La copia dell'elaborato, come si è anticipato, può essere rilasciato come certificazione, da assoggettarsi sia all'imposta di bollo, secondo le norme relative ai disegni già ricordate con precedente circolare, che ai tributi speciali, assimilandola per questo aspetto agli estratti di mappa col conteggio analogico di una particella per ogni piano rappresentato. La certificazione va richiesta utilizzando il codice n. 13 CEU, opportunamente adattato, del mod.

R.C.

Allegato 6 Rif.to _ I.3.1. figura omissis Si sottolinea - riprendendo quanto si è già anticipato nel paragrafo I.2.2. con richiamo alla definizione del tipo mappale - che le suddivisioni delle aree scoperte rappresentate nell'elaborato non devono essere assolutamente riportate sugli abbozzi di mappa del C.E.U., nè ovviamente sulla mappa del C.T.

I.3.2. - SCHEDE DI PARTITA DI SOLO ACCATASTAMENTO: AUTOALLESTIMENTO Si è anticipato che non tutte le procedure illustrate nella presente circolare devono essere considerate obbligatorie; che tuttavia quelle facoltative sono da raccomandare vivamente nel precipuo interesse degli utenti, in

specie per assicurare la immediatezza della identificazione catastale definitiva con evidenti conseguenze positive riguardo la certezza e la rapidità delle successive utilizzazioni.

Una procedura appunto di collaborazione particolarmente significativa per la sua utilità e snellezza si può ravvisare nell'allestimento della scheda di partita (mod. 55 di solo accatastamento) da parte del presentatore.

La scheda va presentata contestualmente ai modd, 1 o 2 alle planimetrie ed all'elaborato planimetrico; compilata a macchina o a stampatello con inchiostro di china su lucido fornito dall'Ufficio, va accompagnata da due copie - una delle quali andrà poi inserita tra le copie di visura e l'altra sarà restituita come ricevuta - ed allestita secondo le seguenti indicazioni (v. all. 7): Allegato 7 Rif.to _ I.3.2. figura omissis col. 2 intestazione della ditta (come da mod. 3 SPC e mod.1 o 2); col. 3 codici fiscali; col. 4 e 5 aliquote; col. 6 eventuale "annotazione"; col. 8 numero d'ordine di presentazione (unico per tutte le unità contestualmente denunciate); col. 9 sigle NC (Nuova Costruzione); col. 12 e 15 identificativi catastali (come da planimetrie ed elaborato planimetrico); col. 17/21 indicazioni toponomastiche e complementari; col. 22 utilità comuni censibili (si veda il paragrafo I.3.3.1.). col. 37 numero coincidente con quello di col. 8; col. 38 sigla NC; col. 49 numero delle U.I. in carico nella scheda mod. 55; col. 53 sigla NC.

L'Ufficio, esaminata l'esattezza e la completezza delle informazioni rese, deve completare il mod. 55 e le sue copie assegnando il numero di partita e riportando il numero di protocollo (mod. 97), da indicare il primo a colonna 7 del quadro A ed il secondo a coll. 47 e 48 del quadro C; deve allestire inoltre la relativa schedina mod. 56 (di cui peraltro potrebbe essere affidata la compilazione allo stesso presentatore) e completare con cura il mod. 57 (v. all. 8) sulla scorta dei modd. 55 per i beni censibili e del prospetto contenuto nell'elaborato planimetrico per i beni comuni non censibili (_ I.3.3.2.) restituirà infine vistata e datata, possibilmente in giornata e comunque entro il successivo primo giorno lavorativo, una copia del mod. 55 da valere come ricevuta in luogo delle tradizionali cedole annesse alle dichiarazioni - che pertanto non dovranno più essere compilate - mentre l'originale verrà archiviato secondo le norme consuete e l'altra copia, come si è detto, andrà posta in visura.

Allegato 8 Rif.to _ I.3.3.1. figura omissis A richiesta, previa l'esazione dei tributi e del bollo, la copia da restituire può assumere la forma ed il valore della certificazione per stipula in luogo delle attuali attestazioni di avvenuta presentazione (codice n. 4 del mod.

R.C.).

Su di essa - e d'altronde, al fine di evitare possibili omissioni, su tutte le certificazioni dei modelli 55, completi o non dei dati censuari - all'atto del rilascio, l'ufficio dovrà apporre a timbro nelle clausole d'uso la dicitura: "Per le unità prive dei dati censuari e della consistenza, la certificazione ha esclusivo valore di attestazione di avvenuta denuncia".

Le certificazioni in esame non hanno ovviamente scadenza, fino a quando non siano stati comunque modificati (per accertamento o per variazione o voltura) i dati in esse contenuti.

I.3.3. - PORZIONI COMUNI A PIU' U.I.

Giova chiarire - per una migliore applicazione della norma che si intende ora dettare - che per "porzioni comuni" possono essere considerate, secondo gli intendimenti del dichiarante, non solo quelle così definite dal codice civile o da regolamenti o consuetudini condominiali, ma anche tutte quelle altre che in senso funzionale sono al servizio di, o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari.

Allegato 9 Rif.to _ I.3.3.1. figura omissis Su questo argomento - notoriamente di trattazione finora insoddisfacente o irrisolta - ci si propone di fornire una normativa rispondente alle esigenze di utilizzazione del catasto anche come supporto per finalità civilistiche, evitando peraltro di coinvolgere gli uffici nella gestione delle regolamentazioni condominiali o in riserve di pattuizioni, ma senza trascurare gli aspetti reddituali di quelle porzioni comuni che costituiscono unità autonome.

Per queste ultime è importante che siano evidenziate le connessioni con le u.i. cui sono asservite.

Le "porzioni comuni" si suddividono pertanto in censibili e non censibili.

I.3.3.1. - PORZIONI CENSIBILI COMUNI A PIU' U.I.

Si tratta ovviamente di quei beni - costituenti u.i. in quanto portatori di autonoma capacità reddituale - che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più u.i. (ad esempio l'alloggio del portiere, la piscina, ecc.) e come tali dichiarati.

Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la loro peculiarità di "bene comune censibile", sia la connessione alle unità immobiliari a cui sono asserviti.

A tal fine si conferma che il "bene comune censibile" deve essere dichiarato con mod. 1 e relativa planimetria; si dispone che in luogo della ditta venga indicata la dicitura "BENE COMUNE CENSIBILE", seguita dagli identificativi catastali delle u.i. cui esso è asservito (v. all. 9).

I beni comuni in argomento confluiranno in una partita speciale senza numero di nuova istituzione, denominata appunto partita dei "beni comuni censibili" (v. all. 10) e costituita da più pagine (schede modd. 55), una per ogni fabbricato o complesso immobiliare; ciò consentirà che le singole pagine possano essere allestite dal dichiarante insieme con le altre schede di partita di solo accatastamento e con le stesse modalità già indicate al paragrafo I.3.2., salva l'avvertenza di compilare nel quadro A la sola col. 2 con l'indicazione "BENI COMUNI CENSIBILI".

La procedura trova il suo completamento attraverso il richiamo dell'indicativo catastale (particella e subalterno) del "bene comune censibile", da riportarsi nella col. 22 del quadro B in corrispondenza di ciascuna u.i. a cui il bene stesso è asservito (v. all. 11).

L'ufficio, in sede di accettazione delle dichiarazioni, dopo aver controllato la connessione del bene comune con almeno due unità immobiliari, contestualmente assegna il numero di partita alla scheda con intestazione nominativa ed il numero di pagina della partita speciale (consecutivo all'ultimo già utilizzato) alla scheda di accatastamento dei beni comuni censibili.

Trattandosi di unica pratica - è appena il caso di rilevarlo - deve essere riportato alle colonne 47 e 48 l'identico protocollo di mod. 97 per entrambi i mod. 55.

Del pari non va assolutamente trascurato di annotare sul mod. 57, in corrispondenza dei subalterni attribuiti ai beni comuni censibili, la sigla "BENI COM CENS", seguita dal numero della pagina assegnata (v. all. 8).

I.3.3.2. - PORZIONI NON CENSIBILI COMUNI A PIU' U.I.

Sono - si ricorda - le porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.), ovvero - come accennato al paragrafo I.3.3. - per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto).

Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perch, non costituiscono le u.i.

La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni.

L'attribuzione dei subalterni numerici è affidata alla discrezionalità del presentatore; si ritiene tuttavia opportuno suggerire, allorch, non sussistono validi motivi in contrario, che alle porzioni comuni non censibili godute da uno stesso insieme di u.i. si attribuisca un medesimo subalterno, anche se poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, accesso esterno, ascensore, ecc.).

Come tutte le porzioni identificate nell'elaborato planimetrico, esse dovranno essere elencate nel mod. 57, ove in luogo del numero di partita, verranno contraddistinte dalla sigla "BENI NON CENS".

I.4. - DICHIARAZIONI PER CASI PARTICOLARI DI NUOVE COSTRUZIONI DA ACCATASTARE

Nel presente paragrafo si trattano i casi particolari di accatastamento già anticipati (_ 1.3.) e cioè: le unità afferenti fabbricati già accatastati in parte; le porzioni di fabbricato - o all'area circostante - che all'atto della richiesta di accatastamento delle altre porzioni non siano ancora state definite strutturalmente o funzionalmente; infine - ed in questo solo caso si tratta di corrispondere ad una istanza facoltativa - i fabbricati (o parti di essi) ancora in corso di costruzione.

Sono esempi del primo caso le sopraelevazioni, gli ampliamenti in pianta del fabbricato per aggiunta di nuove unità; del secondo, le riserve di definizione della estensione di parti comuni coperte e scoperte, il ritardo nella divisione degli spazi disponibili ai piani terreni o interrati per attività commerciali o per box; del terzo, la previsione di cessione di edifici al grezzo o addirittura ai primi solai.

Allegato 10 Rif.to _ I.3.3.1. figura omissis Tutti questi casi possono essere trattati adeguandosi alle norme già impartite, opportunamente adattate; si ritiene utile comunque riepilogarle caso per caso, suggerendo le opportune modalità operative.

I.4.1. - UNITA' DI NUOVA COSTRUZIONE

AFFERENTE FABBRICATI GIA' ACCATASTATI Le dichiarazioni delle nuove unità, redatte come di consueto senza peraltro la compilazione del tagliando di ricevuta e regolarmente presentate in quarta sezione, devono essere accompagnate da un mod. 3 SPC corredato, nel caso di unità immobiliari

che hanno comportato un ampliamento in pianta dell'immobile esistente, anche del tipo mappale.

Allegato 11 Rif.to _ I.3.3.1. figura omissis Allegato 12 Rif.to _ I.4.1. figura omissis La prescrizione del mod. 3 SPC discende dalla necessità di assicurare la disponibilità delle informazioni sulla continuità storica che conduce alla ditta da iscrivere in catasto, in analogia a quanto disposto per le unità comprese in fabbricati interamente nuovi (l'analogia si estende alla indicazione dell'atto amministrativo - licenza o concessione edilizia - che deve precedere ogni costruzione). E proprio in ossequio a tale continuità, va tenuto conto dell'art. 1127 C.C. che attribuisce in particolare il diritto di "elevare nuovi piani o nuove fabbriche" sopra l'ultimo piano dell'edificio al proprietario dell'ultimo piano, salvo che risulti altrimenti dal titolo, ovvero "a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare".

In definitiva la continuità storica potrà risultare assicurata o dalla condizione prevista dal primo periodo dell'articolo menzionato, che l'Ufficio sarà in grado di verificare agevolmente, o attraverso un titolo esplicito (acquisita facoltà di sopraelevare o esclusività del lastrico solare): la verificata sussistenza della prima condizione non comporta nessun adempimento oltre quelli elencati nel successivo comma, quella della seconda (titolo) richiede invece che nel quadro C del mod. 55 la sigla "NC" sia integrata con la indicazione degli elementi distintivi del titolo stesso; la mancata verifica di entrambe impone infine - ferma restando nel quadro C la sola sigla - l'apposizione di una annotazione di riserva (Ris. 1) nell'apposita colonna del quadro B.

E' ovvio l'adattamento alla ipotesi di una pregressa iscrizione di lastrico solare ed a quella di una richiesta di iscrizione attuale (che dovrà pertanto essere documentata), mentre è anche immediata d'altra parte la estensione alle meno frequenti fattispecie di costruzione di nuove unità su porzioni di area urbana adiacente al fabbricato.

Allegato 12 Rif.to _ I.4.1. figura omissis Per il collegamento infine, come è evidentemente necessario, agli identificativi catastali delle unità del fabbricato già accatastate, si prescrive che venga anche unito - senza significato di variazione - un mod. 44 in duplice copia, che dovrà perciò contenere le seguenti indicazioni (v. all. 12): - sulla prima facciata oltre alle consuete informazioni relative al richiedente, in corrispondenza dei punti da 1 a 4, in obliquo per evidenziarla, la dicitura "UNITA' DA ACCATASTARE AFFERENTI UN FABBRICATO GIA' ACCATASTATO IN PARTE", seguita da una precisazione sulla causale della dichiarazione (sopraelevazione, ampliamento in pianta); in corrispondenza della lettera A) il numero delle planimetrie allegate; della lettera B) il mod. 3 SPC e l'eventuale tipo mappale (in questo caso presentato direttamente in quarta sezione in duplice copia); - sul retro, al quadro A ai soli riferimenti di mappa (foglio e particella) del fabbricato; al quadro B, per ognuna delle unità che si dichiarano, come causale la sigla "NC" e nuovamente il foglio e la particella oltre i consueti elementi di ubicazione.

L'Ufficio (quarta sezione) assumerà a protocollo il mod. 44, al quale vanno collegate, senza distinto protocollo, le dichiarazioni contestualmente presentate; assegnerà i subalterni - i primi disponibili - prenotandoli a mod. 57 ove li identificherà con la sigla "NC" (v. all. 13) trascrivendoli poi su entrambe le copie del mod. a 44 a completamento degli identificativi catastali delle nuove unità; non appena possibile

allestirà o completerà la scheda mod. 55 di solo accatastamento, tenendo ben presenti tutti i suggerimenti forniti in ordine alle intestazioni ed alle annotazioni ad essa relative; ove le nuove dichiarazioni abbiano comportato la presentazione del mod. 51, ne trasmetterà una copia alla seconda sezione dopo aver provveduto ad aggiornare il proprio abbozzo di mappa.

Allegato 13 Rif.to _ I.4.1. figura omissis I.4.2. - PORZIONI IN CORSO DI DEFINIZIONE Il presentatore deve, anche per queste porzioni, produrre la normale dichiarazione mod. 1 - peraltro non corredata da planimetria - riportandovi l'identificativo catastale assegnato nell'elaborato planimetrico ed indicandovi come destinazione "IN CORSO DI DEFINIZIONE"; deve inoltre elencare tali porzioni anche nel mod. 55 assieme a quelle definite, indicando nelle colonne da 23 a 28 la medesima dicitura (v. all. 14).

Per l'Ufficio non si presenta alcuno specifico problema per la trattazione.

Allegato 14 Rif.to _ I.4.2. figura omissis I.4.3. - FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE La richiesta di accatastamento deve essere corredata da: - una richiesta di cambiamento nello stato del terreno per effetto della nuova costruzione (I.2.1. e _ I.2.2.); - l'elaborato planimetrico (_ 13.1.) anche a dimostrazione della eventuale suddivisione in porzioni, rappresentandovi la costruzione nello stato in cui si trova e correlandolo da una succinta ma puntuale ed esplicita relazione tecnica, che ne forma parte integrante, a firma del professionista incaricato, sullo stato di avanzamento al momento della denuncia; - una dichiarazione mod. 1 senza planimetria per ciascuna porzione in cui è suddivisa la costruzione indicata con l'identificativo catastale assegnato nell'elaborato planimetrico e completata con la dicitura, a titolo di destinazione, "IN CORSO DI COSTRUZIONE"; - una scheda di partita autoallestita (_ I.3.2.), inserendo nella colonna da 23 a 28, per ogni porzione, la medesima dicitura.

L'Ufficio opera come per i modd. 55 di accatastamento.

Allegato 15 Rif.to _ I.4.3. figura omissis I.5. - ACCERTAMENTO Si è già premesso che le procedure illustrate nella presente circolare non hanno riflessi sulla fase di accertamento; questo pertanto segue secondo le norme vigenti, peraltro reso più agibile dal compattamento delle dichiarazioni già operato attraverso la scheda di solo accatastamento. Eseguito l'accertamento delle unità dichiarate ed il conseguente classamento - al riguardo si suggerisce di semplificare al massimo la compilazione del mod. 5 omettendo tutti gli elementi già presenti nel mod. 55, ad eccezione ovviamente dei riferimenti di mappa - l'Ufficio completerà i modd. 55 (colonne da 25 a 31 del quadro B), dandone nozione nel quadro C con la causale "ACC E CLASS" (accertamento e classamento) a colonna 38 - opportunamente collegata con il numero di mutazione a tutte le unità immobiliari che si classano - e con le necessarie indicazioni temporali a colonna 48.

Capo secondo PROCEDURA DI VARIAZIONE DELLE UNITA' ACCATASTATE II.1. - GENERALITA' Si ritiene opportuno, come si è già detto in premessa, richiamare e sintetizzare anche la procedura di trattamento delle variazioni richieste dagli interessati, per introdurre fra l'altro alcune regole di particolare utilità.

Giova ricordare anzitutto che entrano nel campo delle variazioni, escluso ogni riferimento ai rapporti di diritto, le mutazioni da introdurre in

catasto in relazione a cambiamenti nello stato - dal cambiamento nel perimetro a quello nella ripartizione interna o nella toponomastica o nella destinazione - tutti comunque relativi ad unità già presenti nel catasto stesso, sia pure nella forma più embrionale della dichiarazione di unità immobiliare non ancora elaborata.

Si tratta di cambiamenti riconducibili in genere a fenomeni che si dichiarano già avvenuti, ma nella stessa sfera si fanno anche rientrare - sia pure assoggettandole ad un trattamento specifico - le dichiarazioni di intenzione relative alla divisione di unità in due o più porzioni in vista di trasferimenti di diritti (frazionamenti); la denuncia in questa ultima ipotesi deve intendersi pertanto destinata a trovare la sua concretezza attraverso la verifica di un successivo evento giuridico e della sua necessaria conseguenza in termini catastali (voltura).

E' anche opportuno soffermarsi preventivamente su un'altra distinzione possibile.

Vi sono talune variazioni che non modificano il perimetro esterno della unità stessa: per altre variazioni vale invece il contrario.

Le variazioni del primo tipo non danno luogo all'attribuzione di nuovi subalterni; quelle del secondo devono sempre dar luogo alla formazione di nuovi codici identificativi (cioè subalterni) ed all'annullamento dei precedenti, in quanto rappresentanti realtà intrinsecamente diverse nell'inventario catastale.

Si può ancora notare che in qualche caso di variazione può non essere necessaria la presentazione di una nuova planimetria.

A livello esclusivamente operativo infine non è senza incidenza che le variazioni riguardino unità già iscritte a mod. 55, ovvero solamente denunciate.

In quest'ultima condizione non è dubbio che, ove possibile, sarebbe opportuno far precedere la presentazione della variazione della esecuzione d'ufficio della procedura di accatastamento.

Diversamente non resta che instaurare un collegamento logico e fisico - realizzato cioè attraverso idonee forme di archiviazione, che ciascun Ufficio definirà secondo i propri criteri abituali - fra le schede rappresentanti le unità da variare, i cui atti precedentemente acquisiti sono in attesa di traduzione in mod. 55, e le denunce rappresentanti le situazioni variate (o, nel caso particolare del frazionamento, che si ha intenzione di variare).

Sarà ovviamente necessario che ciascuna denuncia richiami il numero della o in qualche caso delle schede interessate alla variazione.

Nell'ipotesi che la variazione si sostanzi in una divisione dell'unità in più porzioni, ciascuna di queste deve essere contraddistinta dal numero di scheda dell'unità da frazionare, subalternata con lettera minuscola, significativa in via transitoria a tutti gli effetti della sua identità.

II.2. - VARIAZIONI Si può ora passare ad una analisi specifica della procedura da attuare per le più frequenti ipotesi di variazione.

Si ritiene che potrebbe essere invero sufficiente quanto è stato illustrato nel precedente paragrafo per consentire una applicazione coerente ai singoli casi: tuttavia giova esaminare, appunto a titolo di conferma, le procedure operative più consuete.

II.2.1. - FRAZIONAMENTI DI U.I.

IN VISTA DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI Viene considerata "frazionamento" esclusivamente la dichiarata intenzione di procedere alla identificazione, attraverso una esposizione grafica, di distinte

Opzioni di unità immobiliare ancora materialmente indivisa, in vista di una loro separata alienazione: non si tratta quindi di una variazione in senso stretto - divisione concretamente già realizzata, nel qual caso si utilizzerà l'appropriata procedura - ma come si è avvertito di una procedura formalmente analoga, pure fondata sulla presentazione di una specifica denuncia.

Tale denuncia, riferita alla situazione in atti, deve essere compilata su mod. 44, da presentarsi in duplice copia, e riportare al punto 2 la dizione "Frazionamento per trasferimento di diritti" (pertanto si consideri annullata l'avvertenza in calce al modello stesso) essa va integrata anche, nella parte "unità derivate" con le sole notizie e conoscenza del dichiarante (foglio, particella, ubicazione).

Alla denuncia deve essere allegata la distinta planimetria delle diverse porzioni di cui si chiede la identificazione.

Allegato 16 Rif.to _ II.2.1. figura omissis L'Ufficio assegna i nuovi subalterni prenotandoli a mod. 57, collegandoli opportunamente con il subalterno originario e con il numero ed anno di protocollo del mod. 44 ed evidenziando la natura dell'operazione con la sigla "FR" (v. all. 16). Come si è anticipato, non si deve ovviamente riutilizzare il subalterno dell'unità originaria per nessuna delle porzioni derivate; i nuovi subalterni vanno riportati sul mod. 44 e sulle planimetrie, completando così le informazioni fornite dal professionista.

La registrazione a mod. 57 e le successive annotazioni sul mod. 44 devono essere eseguite nel più breve tempo; ricevuta infatti conferma della correttezza dell'operazione presentata, il professionista dovrà richiedere con mod.

RC (cod. 18 CEU: "dimostrazione di frazionamento in subalterni numerici"; e contemporaneamente cod. 4 CEU: attestazione di frazionamento di u.i.) la copia completata e convalidata dcl mod. 44 utile come certificato per stipula da allegare alla domanda-nota di voltura conseguente all'atto traslativo.

All'atto del ricevimento di questa, è indispensabile annotarne a mod. 57, in corrispondenza dei subalterni derivati interessati, il numero e l'anno di protocollo.

Come è apparso evidente, la procedura descritta fa riferimento al frazionamento di una unità già portata a mod. 55; in questa sola fattispecie si illustra anche, a titolo di esemplificazione, la procedura da seguire per il caso di cui invece l'unità da frazionare sia stata soltanto dichiarata.

Come si è visto, occorre instaurare un idoneo collegamento a livello di archivio corrente (atti in attesa di trattazione) fra la scheda rappresentante l'unità originaria, la denuncia di frazionamento mod. 44 e le planimetrie rappresentanti le porzioni derivate; anche in questo caso il certificato (copia del mod. 44) deve essere allegato a suo tempo, come nel caso di unità già mod. 55, alla domanda-nota di voltura.

Per la compilazione del mod. 44 non esistono sostanziali differenze (salvo che va indicato il numero di scheda in luogo dell'identificativo catastale).

L'Ufficio si limita in questo caso - dopo aver assunto a protocollo la pratica - ad emettere nel solito modo la certificazione e a collocare l'originale, unitamente alle planimetrie, nella raccolta che avrà istituito secondo criteri che assicurino la celerità e la certezza del reperimento anche in relazione all'ordinamento dell'archivio delle schede

ancora da trattare, di cui la raccolta stessa viene a costituire una sorta di appendice provvisoria.

Le porzioni derivate, che riportano come necessario riferimento il numero di scheda, vanno in questo caso identificate con subalterno letterale (v. all. 17).

II.2.2. - DIVISIONI DI U.I.

La procedura da applicare all'ipotesi di questo paragrafo, che si riferisce a divisioni già materialmente realizzate e quindi non comporta - come elemento caratterizzante la intenzione di procedere ad alienazione (anche se questa non è da escludere), si differenzia da quella prevista nel paragrafo precedente solo in quanto prescrive al presentatore di indicare sul mod. 44, al punto 2, la dizione "Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni" ed all'Ufficio di evidenziare a mod. 57 la divisione presentata con la sigla "VAR" anzichè, "FR" (v. all. 18 fig. 1).

La copia del mod. 44 - da restituire completata nei tempi prefissati - costituisce in questo caso ricevuta di presentazione; tuttavia, se richiesto, può anche diventare certificato.

Allegato 17 Rif.to _ II.2.1. figura omissis figura omissis Allegato 18 Fig. 1 - Rif.to _ II.2.2. figura omissis E' ovvio che se tale certificato ritornerà unito ad una domanda-nota di voltura si dovrà procedere alle annotazioni a mod. 57, previste per l'ipotesi trattata al paragrafo precedente, anche se l'operazione è stata in esso indicata con la sigla "VAR".

II.2.3. - VARIAZIONI CHE ATTENGONO AD UNA DIVERSA SUDDIVISIONE INTERNA DELL'U.I.

CONSERVANDONE IL PERIMETRO Per questo tipo di variazioni non si ritiene necessario prevedere particolari procedure; si osserva solamente che: - la variazione dovrà essere richiesta con mod. 44 corredato dalla nuova planimetria, sulla quale dovrà essere annotato a margine "sostituzione della planimetria"; - la richiesta di variazione va annotata immediatamente a mod. 57, riportando corrispondenza del subalterno interessato il protocollo del mod. 44, senza alcuna sigla (v. all. 18 fig. 2).

Il subalterno non varierà ad accertamento eseguito.

Allegato 19 Fig. 1 - Rif.to _ II.2.4. figura omissis II.2.4. - FUSIONE DI DUE O PIU' U.I.

La variazione va richiesta con mod. 44 riferito alle unità originarie; in esso deve essere compilata anche la parte "unità derivate" con le informazioni note al dichiarante (foglio, particella, ubicazione).

La nuova planimetria da allegare, corredata del mod. 1, deve riportare a margine la dicitura "per fusione dal fg. ... n. ... sub. ... e sub. ..., assume il nuovo identificativo n. sub. ...": quest'ultimo è ovviamente riservato all'ufficio.

L'unità derivata assume sempre un nuovo subalterno.

Esso, prenotato a mod. 57, va opportunamente collegato con i subalterni originali e con il protocollo del mod. 44 ed appunto riportato sulla nuova planimetria e sul mod. 44 stesso.

Sul mod. 57 deve essere indicata la sigla "FUS" (v. all. 19 fig. 1).

II.2.5. - AMPLIAMENTO O DEMOLIZIONE PARZIALE DI UNITA' IMMOBILIARE

La variazione va richiesta con mod. 44, riferito all'unità originaria e corredato della nuova planimetria sulla quale dovrà essere annotata la dicitura "In sostituzione del Fg...n..sub".

Nel caso peraltro che per effetto dell'evento denunciato si abbia anche una modifica della rappresentazione in pianta del fabbricato, alla denuncia di variazione deve essere allegato in due copie un disegno in scala della nuova situazione planimetrica (nuovo tipo mappale, privo peraltro di dichiarazione mod. 3 SPC) redatto sulla base di un estratto di mappa.

Poichè, l'u.i. non conserva il proprio perimetro, la unità derivata assume un nuovo subalterno che deve essere annotato sul mod. 44 e sulla planimetria stessa.

A mod. 57 andranno operati i necessari collegamenti, l'annotazione del mod. 44 e la sigla "AMP" o "DEM PARZ", come da esempio all'allegato 19 figura 2.

Una delle due copie dell'eventuale nuovo tipo mappale va inoltrata senza indugio alla sezione di conservazione del C.T.; l'altra rimane negli atti del C.E.U. e viene archiviata - dopo l'aggiornamento dell'abbozzo - nella cartella mod. 58.

II.2.6. - VARIAZIONI CHE NON COMPORTANO LA PRESENTAZIONE DI UNA NUOVA PLANIMETRIA Questo genere di variazioni può riguardare il cambio di destinazione, la modifica delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. (impianti, finiture, ecc.), il cambio di toponomastica, variazioni del reddito, rettifiche di errori non di intestazione, ecc.

Dette variazioni andranno richieste con l'apposito mod. 44; verrà confermato il subalterno originario.

In questi casi è prevista la semplice annotazione a mod. 57 del numero ed anno di protocollo del mod. 44.

II.2.7. - VARIAZIONI PER PASSAGGIO DA NON CENSITO A CENSIBILE NEL C.E.U. Il caso più frequente, sul quale pertanto si fissa l'attenzione, è il passaggio del catasto rustico all'urbano: può tuttavia verificarsi anche la richiesta di iscrizione al C.E.U. di unità già non censibili per altre cause; in tali casi si rispetteranno procedure analoghe.

Nell'ipotesi in esame la denuncia dovrà essere formalizzata con la presentazione dei modd. 1, delle planimetrie e della denuncia mod. 3 SPC. Si possono verificare due distinte condizioni operative; si chiede il passaggio all'urbano di un intero immobile (anche suddiviso in subalterni) o di una o più unità afferenti un fabbricato già in parte iscritto al C.E.U.

Nel primo caso si dovranno unire alle denunce mod. 1, oltre il mod. 3 SPC, anche l'elaborato planimetrico ed il mod. 55 di autoaccatastamento (così come previsti ai paragrafi I.3.1. e I.3.2.); nel secondo caso si dovranno invece corredare i modd. 1 ed il mod. 3 SPC con un modello 44 (così come illustrato al paragrafo I.4.1.), senza significato di variazione ma necessario per il collegamento con le altre unità del fabbricato.

II.2.8. - COMPLETAMENTO DI PORZIONI GIA' DENUNCIATE IN CORSO DI DEFINIZIONE Al paragrafo I.4.2. si è trattato delle dichiarazioni di porzioni non ancora definite.

A definizione avvenuta devono essere presentate le denunce di variazione, corredate dalle dichiarazioni mod. 1 e planimetrie e - ove necessario - dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della definitiva suddivisione in porzioni dell'immobile.

Si attiveranno pertanto le appropriate procedure di variazione e se del caso quelle previste per le parti comuni.

II.2.9. - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO GIA' DENUNCIATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Al paragrafo I.4.3. si è trattato della dichiarazione di immobili in corso di costruzione.

Ad ultimazione del fabbricato deve essere presentata la denuncia di variazione (mod. 44) delle porzioni accatastate in corso di costruzione, correndandola con le dichiarazioni mod. 1 e planimetrie in adempimento agli obblighi di legge, supportate ove

necessario da un nuovo elaborato planimetrico per la dimostrazione della definitiva suddivisione in porzioni dell'immobile.

Si attiveranno pertanto sia la procedura di variazione, che va inquadrata nell'ambito delle pertinenti specifiche trattate nella presente parte, cui conseguentemente si rimanda, sia la procedura trattata al paragrafo I.3.3. e seguenti per le eventuali porzioni comuni.

II.2.10. - DEMOLIZIONE TOTALE E' questa una particolare variazione per effetto della quale un immobile urbano si varia in area urbana che, a norma dell'art. 15 del decreto Presidente della Repubblica 26-10-1972, n. 650 va censita, senza rendita, in C.E.U.

Il richiedente pertanto dovrà presentare il prescritto mod. 44 con l'avvertenza che come "porzione derivata" dovrà indicare "AREA URBANA DI mý....." L'Ufficio annoterà a mod. 57 per tutte le unità immobiliari la sigla "DEM", seguita dai riferimenti di protocollo del mod. 44.

Giova osservare che anche in questo caso, come per tutte le porzioni derivate che cambiano la loro delimitazione nello spazio, non si deve conservare l'identificativo catastale; si dovrà perciò assegnare all'area di risulta un nuovo numero di particella, che andrà annotato a mod. 44 come riferimento di mappa della porzione derivata.

Come di consueto - anticipando in proposito l'argomento trattato più in generale nel paragrafo seguente - si osserva che anche tale variazione verrà definita dopo l'accertamento sopralluogo.

Dell'esito positivo verrà data notizia collegando la preesistente scheda mod. 57 con quella che si impianterà riferita al nuovo numero di particella e che dovrà riportare - nella prima riga - la dicitura "AREA URBANA".

Dell'avvenuta demolizione e del nuovo numero di particella assegnato all'area di risulta dovrà essere data notizia dalla quarta alla seconda sezione per quanto di sua competenza, in previsione di una successiva riedificazione che dovrà necessariamente iniziare il proprio iter catastale presso la sezione stessa (mod. 3 SPC e relativo tipo mappale).

II.3. - ACCERTAMENTO Le procedure illustrate per il trattamento delle variazioni - che si risolvono in effetti nell'analisi dei rapporti fra modalità di presentazione della denuncia e sua acquisizione da parte dell'Ufficio - non hanno chiaramente riflessi sulla fase di accertamento. In ogni caso, ad esito positivo dell'accertamento la variazione verrà registrata come di consueto a mod. 55; e l'annotazione susseguente a mod. 57 della partita di pertinenza - anche se ordinariamente immutata - indicherà la definizione della pratica di variazione.

Qualora in sede di sopralluogo non si riscontri una qualunque delle variazioni richieste, si procederà all'annullamento, in rosso, delle indicazioni apposte a suo tempo sul mod. 57.

Analogamente, quando venga richiesto l'annullamento di un frazionamento - sempreché, nel frattempo non sia pervenuta alcuna domanda di voltura come risulterà dall'indicazione del relativo protocollo a mod. 57 si dovranno

depenare in rosso le prenotazioni dei subalterni e dei relativi riferimenti a suo tempo apposti sul mod. 57, indicando la data in cui si compie l'annullamento che dovrà risultare anche, con la causale, sul mod. 44.

E' ovvio che detti numeri di subalterno non dovranno essere riutilizzati. Un caso particolare, che per taluni ambigui risvolti sul piano tributario può assumere una rilevanza che ne consiglia lo specifico trattamento, può verificarsi quando si constati che un frazionamento susseguente ad atto traslativo non è da ritenere concretamente realizzato nella suddivisione funzionale della unità (ad esempio, quando l'unità stessa risulti suddivisa in gruppi di vani interdipendenti per quanto concerne l'accesso esterno).

In tale ipotesi - da ritenersi invero pressoché, eccezionale non potendosi negare l'attribuzione di identificativi catastali alle singole porzioni, in sede di registrazione dell'atto si eseguirà correttamente il frazionamento nella partita originaria, avendo peraltro l'avvertenza di graffiare fra loro i nuovi riferimenti catastali pertinenti alle parti derivate, in modo che i dati censuari e di consistenza rimangano gli stessi dell'unità originaria (v. all. 20, 21); non avendo peraltro il frazionamento significato funzionale e quindi censuario, si farà transitare l'intera unità, così individuata in modo complesso dei suoi identificativi catastali, dalla partita originaria in una nuova partita, la cui intestazione deve comprendere i titolari di tutte le porzioni con l'annotazione "ciascuno per la porzione di propria competenza" (ovvero contrassegnando ciascun titolare, nel corpo stesso della ditta come intestata in catasto, con le indicazioni delle porzioni di pertinenza).
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E' chiaro che i casi trattati rappresentano solo quelli più usuali.

Altri casi particolari che potranno presentarsi andranno risolti adeguandoli opportunamente a quelli esaminati.

Si richiama inoltre l'attenzione sulle variazioni di ufficio (in particolare quelle riscontrabili in sede di accertamento delle dichiarazioni mod. 1 già accatastate); le procedure da seguire devono anche in questa ipotesi essere conformi alle indicazioni dianzi fornite. Alla luce di quanto esposto si evidenzia la necessità di divulgare la presente circolare, in tutte le forme ritenute opportune e massimamente efficaci, a tutto il personale d'Ufficio ed agli organi professionali - notai e tecnici - interessati alle procedure catastali; tale opera di diffusione dovrà essere completamente esaurita entro il 30 aprile p.v., in modo che dal 1 maggio la circolare stessa abbia piena attuazione.

A partire da tale data sarà pertanto rigorosamente osservato l'obbligo di controllare, nei tempi e con le modalità qui indicate, l'intestazione catastale (mod. 3 SPC), di acquisire immediatamente anche negli abbozzi di quarta sezione la configurazione topografica definita dal tipo mappale, di coordinare le variazioni in catasto terreni (eliminazione delle dividendi superflue e passaggio alla partita 1) con l'avvio del processo di integrale acquisizione delle nuove realtà urbane nel catasto edilizio; di attuare infine tutte le altre procedure sia particolari che generali qui illustrate, nel persistente rispetto peraltro - anche da parte degli interessati e dei loro delegati - delle preesistenti norme sostanziali relative alla presentazione dei mod. 1 e relative planimetrie.

Si prega di assicurare il corretto adempimento a tempo debito delle istruzioni dettate, invitando comunque ad esporre, dopo le opportune pause di attenta meditazione, le eventuali incertezze ed i possibili dubbi interpretativi.

Allegato 20 Rif.to _ II.3. vedi figura CAT01o30 Allegato 21 Rif.to _ II.3. figura omissis