

Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali

Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.

Sintesi: L'amministrazione fornisce una serie organica di istruzioni, in parte integrativa ed in parte modificativa sul trattamento catastale degli enti urbani, al fine di conseguire l'immediatezza della individuazione dei beni immobili e la chiarezza della loro rappresentazione grafica.

Testo:

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

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, cosi' come vengono definiti attraverso la determinazione delle caratteristiche posizionali, di forma e di estensione oggettivizzate per mezzo di idonee rappresentazioni cartografiche (mappe e planimetrie), 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 dell'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 puo' cogliere - fra l'altro - la ricorrenza di almeno due prevalenti indicazioni metodologiche e cioe':

a) - la opportunita' 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 realita' 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 delle realita' gia' portate a catasto o almeno gia' 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 e' 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 e' in grado di fornire;

3) la possibilita' di individuare agevolmente in catasto le parti comuni.

Come ogni procedura, anche quelle che si intendono qui indicare possono considerarsi composte di operazioni di ingresso, inerenti tanto la rappresentazione del fabbricato, quanto la identificazione delle parti nelle quali verra' 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'obbiettivo al quale si puo' 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 piu' correttamente possibile le mansioni proprie degli uni e degli altri, definendone col necessario rigore i tempi e 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 andra' particolarmente sottolineata l'importanza dei risultati e dei vantaggi reciproci conseguibili attraverso la realizzazione di una piu' stretta collaborazione. Detti vantaggi saranno tanto piu' 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 e' al contempo di fondamentale continuita' con la normativa esistente e di sostanziale sviluppo nella direzione degli orientamenti esposti. Di essi 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 professionalita' tecnica prettamente caratterizzata dalla varieta' del suo sviluppo complessivo. Di essa l'Ufficio come tale porta la responsabilita' complessiva, senza indulgere a forvianti sezionate 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 piu' speditivi.

CAPO PRIMO

PROCEDURA DI ACCATASTAMENTO DI NUOVE COSTRUZIONI

I.1 - Generalita'.

Le istruzioni inerenti il presente argomento si propongono di definire piu' 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 o 2. I casi che si rifanno ad adempimenti gia' 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 interessi o con i professionisti che li rappresentano. Rimane essenziale in tal caso la trattazione prioritaria dei tipi mappali gia' presentati ed eventualmente inevasi.

I.2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI DOCUMENTI EX ART. 8 LEGGE 679/1969.

Come gia' 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 idificato e costituisce inoltre precondizione per l'avvio organico di una procedura in catasto edilizio urbano, formalizzando la sostanziale complementarita' 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 abitabilita' o agibilita') deve essere inteso come un limite massimo, che e' implicitamente soggetto alle necessarie riduzioni quando detto termine, che inevitabilmente precede la presentazione delle dichiarazioni relative alle unita' immobiliari urbane comprese nella nuova costruzione, travalica il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui dette unita' sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate, giusto l'art. 28 del R.D.L. 13 aprile 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 e' noto, deve essere prodotta ad 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 (generalita', luoghi e dati di nascita, diritti e relative quote), utilizzando se necessario un semplice foglio aggiuntivo: deve invece riportare nella pagina 2 la intestazione di attuale allibramento in catasto terreni e i relativi numeri di partita (dati che non sono piu' 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 e' tenuto ad eseguire una verifica, intesa appunto a riscontrare la continuita' delle intestazioni. Tale verifica comporta il necessario esame e predisposizione delle domande di voltura ma non ne impone l'immediata registrazione, anche se cio' e' consigliabile quando 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 discontinuita': la prima si riferisce ad una soluzione di continuita' a monte dell'ultimo passaggio (le particelle risultano gia' affette da annotazione di riserva - Ris. 1 - per precedente discontinuita' o risulteranno tali a volture registrate); la seconda ipotesi contempla invece la soluzione di continuita' 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 continuita' storica catastale, occorre darne notizia - come qui sotto specificato - sul medesimo mod. 3 SPC, poiche' tale discontinuita' dovra' essere poi formalizzata sui mod. 55 d'impianto.

In particolare quando ricorre la prima ipotesi, ne viene data notizia apponendo su tutti e tre gli esemplari del mod. 3 SPC l'annotazione: "Le particelle foglio..... numero..... risultano gravate da annotazione di riserva per discontinuita' storica della ditta intestata in catasto". L'annotazione dovra' tradursi, al momento della assunzione in CEU del mod. 55, nella dicitura: "Con riserva di perfezionamento della continuita' storica della ditta", da opporre 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 rimarra' espressa solo sulla scheda mod. 55 d'impianto. L'annotazione potra' 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. puo' essere in ogni caso dal mod. 3 SPC o perche' direttamente dichiarata o attraverso gli eventuali documenti intermedi citati, su tutte e tre le copie del modello stesso dovra' essere annotato: "Ditta dichiarata priva di titolo reso pubblico. L'immobile verra' 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 (1.3.2.), dovra' 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 cosi' cumulativamente intestato dovra' essere notificato alla ditta risultante in C.T., mentre il presentatore verra' reso automaticamente

edotto 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 perverra' un atto relativo al trasferimento di una delle unita' cosi' intestate, e' ovvio che in presenza della dichiarazione del rogante che la ditta cedente non corrisponde a quella indicata in catasto, si dovra' apporre la annotazione di riserva (RIS. 1) a col. 33 del mod. 55 della nuova partita. Come sempre, la riserva verra' sciolta - a seguito di specifica e documentata richiesta - nella partita in cui l'unita' e' allibrata all'epoca della richiesta stessa.

Eseguita la verifica, qualunque ne sia stata la conclusione - tanto di accertata continuita' che di discontinuita' - la "copia" del mod. 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 gia' allibrate in catasto terrine alla partita 1. In tal caso l'Ufficio, eseguita la verifica come sopra ed al fine di evitare una doppia tabella alla partita 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 1 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 e' detto - dalla seconda, passa poi alla quarta sezione per essere conservata previa assegnazione di un numero di partita (v. all. 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.) verra' assunta a suo tempo come pagina 2 della partita, ovviamente gia' 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 e' gia' 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 avvera' in seguito a denuncia mod. 3 SPC e sara' compito del professionista segnalare gli elementi atti a ricostruire la continuita' storica catastale.

I.2.2. - TIPO MAPPALE (Gia' MOD. 4, ORA MOD. 51).

E' opportuno anzitutto precisare lo scopo dell'elaborato: il tipo mappale, che e' 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 circoscrive 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 - esclusive e non - si e' 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 e' venuta partendo nella determinazione di acquisire le suindicate informazioni attraverso un elaborato di catasto urbano che consenta fra l'altro una piu' efficace possibilita' 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 indichera' nel seguito come "lotto") sono normalmente gia' definite in catasto sin dal momento del rilascio dell'estratto di mappa. Tuttavia puo' verificarsi che in alcuni casi il lotto venga definito con l'elaborato stesso come stralcio da una maggiore consistenza della medesima ditta - fabbricato piu' 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.

In ogni caso, come per i tipi di frazionamento, ove rilievi eseguiti secondo la buona tecnica dimostrino che la forma e le dimensioni del lotto non sono compatibili con quanto risulta in mappa deve essere data nozione secondo le formalita' previste. Se inoltre il lotto sia costituito da piu' particelle, il professionista presentatore deve proporre la soppressione delle linee superflue, cioe' 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, si' 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, dovra' essere del pari presentata la denuncia Mod. 3 SPC, con la stessa procedura di cui si e' detto, corredata di un semplice estratto (o copia) di mappa con valore di tipo mappale, sul quale verra' apposta dal professionista la dichiarazione di rispondenza topografica.

Da parte dell'Ufficio (seconda sezione), dopo aver introdotto in mappa il tipo, si provvedera' 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.

Si ricorda che l'indirizzo da seguire nella attribuzione dei numeri di mappa e' 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 pero' 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), puo' essere considerata non necessaria o addirittura scarsamente espressiva (v. all. 4 fig. 1). Un caso frequente pure non trattato nelle esemplificazioni della Tavola IX e' costituito dalla esistenza di due o piu' 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 e' stato edificato un solo fabbricato - sempreche' non si tratti evidentemente di una situazione transitoria - ad esso dovra' essere graffata la corte; se invece sul lotto sono stati edificati - o si possa agevolmente prevedere che siano per essere edificati - piu' fabbricati disgiunti, si dovra' assegnare a ciascuno di essi un distinto numero ed uno ulteriore alla corte. In qualche caso puo' essere tuttavia sconsigliabile considerare come distinte particelle corpi di fabbrica fisicamente disgiunti, ma funzionalmente connessi ad altri; cosi' in particolare nel caso di impianti industriali o ville unifamiliari, per i quali e' 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 piu' fabbricati, non dovra' mancare il contorno punteggiato al fine di poter attribuire un distinto numero, ovviamente in parentesi (v. all. 4 fig. 3); e' appena il caso di avvertire che tale contorno ha solo una funzione topografico-descrittiva in mappa, ma non puo' avere alcun significato metrico apprezzabile.

Della evasione del tipo mappale e' parte integrante la compilazione - non necessariamente la immediata registrazione, come si e' gia' detto per le volture - della tabella della 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 (*).

I tipi mappali devono essere introdotti - si rammenta campiti 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 piu' semplice e speditivo, utilizzando ovunque sia possibile la stessa numerazione del catasto terreni. Solo nel caso di assoluta impossibilita' potranno essere assegnati numeri diversi, ma con corrispondenza biunivoca: si dovra' allora provvedere a depennare sull'"originale" e sull'"attestato" i numeri gia' introduttivi come numeri di catasto terreni, sostituendoli con quelli di C.E.U.: analogamente il prospetto della dimostrazione dovra' portare guna 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 ne' 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.).

(*) Questa operazione - per quei fabbricati per i quali alla ritenuta opportuna, al fine di consolidare una piena definizione della posizione in mappa di tutti i lati ed angoli dalla relativa pianta per fornire elementi di riferimento ad appoggio ed ulteriori rilevamenti topografici nella zona non puo' evidentemente limitarsi, salvo particolarissimi oasi, 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 piu' importanti linee dividenti per la formazione dei lotti, il tracciamento di strade e cosi' via. In altra 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 evitata, 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 a frazionamenti complessi di ampia estensione, allo scopo primario di acquisire e rendere per cosi' 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 rappresentativita', provviate di mappe e scala ridotta o mal rispondenti. Rientra in questa logica anche la facolta' che gli Uffici, nel corso della campagna catastale, procedano all'autonomo rilevamento dei fabbricati.

I.2.3. - CONCLUSIONI SULLE PROCEDURE EX ART. 8 LEGGE 679/69.

L'intero processo operative che si conclude con la disponibilita' 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 sara' fatto constatare sul mod. 3 SPC - il solo tempo necessario per ottenere eventuali informazioni integrative dal presentatore. Il termine e' 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 priorita' nell'ordinamento dei servizi.

L'"originale" del mod. 3 SPC e quanto altro costituisce atto o documentazione relativi all'immobile (mod. 1 o 2 e planimetrie, elaborato planimetrico di cui si dara' 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'unica e peculiarita' 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 variazione dovranno trovare archiviazione nella stessa busta; e' appena il caso di accennare che per "busta mod. 58" si intende una unita' logica che puo' essere articolata in piu' elementi fisici, collegati tra loro.

I.3. - DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI DI NUOVA COSTRUZIONE.

Nella logica di quanto gia' 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 indicatori catastali attribuiti all'immobile, deve indicare su tutti gli atti il numero di foglio e particella ed assegnare alle singole unita' immobiliari i relativi subalterni, attenendosi per questo di massima ai criteri di ordine usualmente adottati dall'Ufficio: e' appena il caso di precisare che quando le u.i. siano costituite da porzioni - coperte o scoperte - ubicate in particelle diverse, occorrera' attribuire gli identificativi catastali 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 unita' afferenti un fabbricato gia' accatasto in parte; cosi' 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 costruzioni. Le procedure relative a questi tre casi in qualche modo anomali - unita' afferenti fabbricati gia' 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 unita' 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 unita' immobiliari; pertanto i subalterni vanno posizionati in corrispondenza del particolare grafico indicante l'accesso alle rispettive unita' (v. all. 6). Anche le "porzioni in attesa di definizione", devono essere rappresentate e subalternate. 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, nonche' 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 e' anticipato, puo' essere rilasciata come certificazione, da assoggettarsi sia all'imposta di bollo, secondo le norme relative ai disegni gia' 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, nel mod. R.C..

Si sottolinea - riprendendo quanto si e' gia' 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., ne' ovviamente sulla mappa del C.T.

I.3.2. - SCHEDA DI PARTITA DI SOLO ACCATASTAMENTO: AUTOALLESTIMENTO.

Si e' 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 rapidita' delle successive utilizzazioni.

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

La scheda va presentata contestualmente ai Mod. 1 o 2, alle planimetrie ed all'elaborato planimetrico; compilata a macchina o a stampello con inchiostro di china su lucido fornito dall'Ufficio, va accompagnata da due copie - una delle quali andra' poi inserita tra le copie di visura e l'altra sara' restituita come ricevuta - ed allistita secondo le seguenti indicazioni (v. all. 7):

- 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 unita' contestualmente denunciate);
- col. 9: sigla NC (Nuova Costruzione);
- col. 12/15 : identificativi catastali (come da planimetrie ed elaborato planimetrico);
- col. 17/21: indicazioni tiponomostiche e complementari;
- col. 22: utilita' 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 competenza 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.). Restituira' 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 piu' essere compilate -, mentre l'originale verra' archiviato secondo le norme consuete e l'altra copia, come si e' detto, andra' posta in visura.

A richiesta, previa l'esenzione dei tributi e del bollo, la copia da restituire puo' 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 dovra' apporre a timbro nelle clausole d'uso la dicitura: "Per le unita' 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 cosi' 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 piu' unita' immobiliari.

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 finalita' 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 unita' autonome. Per queste ultime e' 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 A PIU' U.I.

Si tratta ovviamente di quei beni - costituenti u.i. in quanto di autonoma capacita' reddituale - che forniscono servizi comuni o sono fruibili da piu' 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 peculiarita' di "bene comune censibile", sia la connessione alle unita' 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 della u.i. cui esso e' 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 piu' pagine (schede Modd. 55), una per ogni fabbricato o complesso immobiliare; cio' consentira' che le singole pagine possano essere allestite dal dichiarante insieme con le altre schede di partita di solo accatastamento e con le stesse modalita' gia' 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 e' asservito (v. all. 11).

L'Ufficio, in sede di accertazione delle dichiarazioni, dopo aver controllato la connessione del bene comune con almeno due unita' immobiliari, contestualmente assegna il numero di partita alla scheda con intestazione normativa ed il numero di pagina della partita speciale (consecutivo all'ultimo gia' utilizzato) alla scheda di accatastamento dei beni comuni censibili. Trattandosi di unica pratica - e' appena il caso di rilevarlo - deve essere riportato alle colonne 47 e 48 l'identico protocollo di Mod. 97 per entrambi i Modd. 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. - PORZIONI NON CENSIBILI COMUNI A PIU' U.I.

Sono - si ricorda - le porzioni che non possiedono autonoma capacita' 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, perche' non costituiscono u.i.. La possibilita', precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico da ragione della utilita' connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni.

L'attribuzione dei subalterni numerici e' affidata alla discrezionalita' del presentatore; si ritiene tuttavia opportuno suggerire, allorché 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 gia' anticipati (I.3.) e cioe': le unita' afferenti fabbricati gia' accatastati in parte; le porzioni di fabbricato - o dell'area circostante - che all'atto della richiesta di accatastamento delle altre porzioni non siano ancora state definite funzionalmente o strutturalmente; 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 unita'; del secondo, le riserve di definizione della estensione di parti comuni coperte o scoperte, il ritardo nella divisione degli spazi disponibili ai piani terreni o interrati per attivita' commerciali o per box; del terzo, la previsione di cessione di edifici al grezzo o addirittura ai primi solai.

Tutti questi casi possono essere trattati adeguandosi alle norme gia' impartite, opportunamente adattate; si ritiene utile comunque riepilogare caso per caso, suggerendo le opportune modalita' operative.

I.4.1. - UNITA' DI NUOVA COSTRUZIONE AFFERENTI FABBRICATI GIA' ACCATASTATI.

Le dichiarazioni delle nuove unita', 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 unita' immobiliari che hanno comportato un ampliamento in pianta dell'immobile esistente, anche del tipo mappale.

La prescrizione del mod. 3 SPC discende dalla necessita' di assicurare la disponibilita' delle informazioni sulla continuita' storica che conduce alla ditta da iscrivere in catasto, in analogia a quanto disposto per le unita' 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 continuita', 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'edifici al proprietario dell'ultimo piano, salvo che risulti altrimenti dal titolo, ovvero "a chi e' proprietario esclusivo del lastricato solare". In definitiva la continuita' storica potra' risultare assicurata o dalla condizione prevista dal primo periodo dell'articolo menzionato, che l'Ufficio sara' in grado di verificare agevolmente, o attraverso un titolo esplicito (acquisita facolta' di sopraelevare o esclusivita' del lastrico solare): la verifica 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 "N.C." 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 in quella di una richiesta di iscrizione attuale (che dovra' pertanto essere documentata), mentre e' immediata d'altra parte la estensione alle meno frequenti fattispecie di costruzione di nuove unita' su porzioni di area urbana adiacente al fabbricato.

Per il collegamento infine, come e' evidentemente necessario, agli identificativi catastali delle unita' del fabbricato gia' accatastate, si prescrive che venga anche unito - senza significato di variazione - un mod. 44 in duplice copia, che dovra' 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 allegare; 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 i soli riferimenti di mappa (foglio e particella) del fabbricato; al quadro B, per ognuna delle unita' 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. 44 a completo degli identificativi catastali delle nuove unita'; 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.

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.

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.1.2.2.);

- l'elaborato planimetrico (I.3.1.) anche a dimostrazione della eventuale suddivisione in porzioni, rappresentandovi la costruzione nello stato in cui si trova e correandolo 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 nelle colonne da 23 a 28, per ogni porzione, la medesima dicitura.

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

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 agile dal compattamento delle dichiarazioni già operato attraverso la scheda di solo accatastamento.

Eseguito l'accertamento delle unita' 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 unita' 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 unita' già presenti nel catasto stesso, sia pure nella forma più embrionale della dichiarazione di unita' 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 unita' in due o piu' 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 unita' 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 dal luogo alla formazione di nuovi codici identificativi (cioe' subalterni) ed all'annullamento dei precedenti, in quanto rappresentanti realita' intrinsecamente diverse nell'inventario catastale.

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

A livello esclusivamente operativo infine non e' incidenza che le variazioni riguardino unita' gia' iscritte a mod. 55, ovvero solamente denunciate. In quest'ultima condizione non e' dubbio che, ove possibile, sarebbe opportuno far precedere la presentazione della variazione dalla esecuzione d'ufficio della procedura di accatastamento. Diversamente non resta che instaurare un collegamento logico e fisico - realizzato cioe' attraverso idonee forme di archiviazione, che ciascun Ufficio definira' secondo i propri criteri abituali - fra le schede rappresentanti le unita' 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). Sara' 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'unita' in piu' porzioni, ciascuna di queste deve essere contraddistinta dal numero di scheda dell'unita' da frazionare, subalterna con lettera minuscola, significativa in via transitoria a tutti gli effetti della sua identita'.

II.2. - VARIAZIONI.

Si puo' ora passare ad una analisi specifica della procedura da attuare per le piu' frequenti ipotesi di variazione. Si ritiene che potrebbe essere inverosimile quanto e' stato illustrato nel precedente paragrafo per consentire una applicazione coerente ai singoli casi: tuttavia giova esaminare, appunto a titolo di conferma, le procedure operative piu' consuete.

II.2.1. - FRAZIONAMENTI DI U.I. IN VISTA DI UN TRASFERIMENTO DI DIRITTI.

Viene considerata "frazionamento" esclusivamente la dichiarata intenzione di procedere alla identificazione, attraverso una esposizione grafica, di distinte porzioni di una unita' immobiliare ancora materialmente indivisa, in vista di una loro separata alienazione: non si tratta quindi di una variazione in senso stretto - divisione concretamente gia' realizzata, nel qual caso si utilizzerà l'appropriata procedura - ma come si e' 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 "unita' derivate" con le sole notizie a conoscenza del dichiarante (foglio, particella, ubicazione). Alla denuncia deve essere allagata la distinta planimetria delle diverse porzioni di cui si chiede la identificazione. 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 e' anticipato, non si deve ovviamente riutilizzare il subalterno dell'unita' originaria per nessuna delle porzioni derivate; i nuovi subalterni vanno riportati sul mod. 44 e sulle planimetrie, completando cosi' le informazioni fornite dal professionista.

La registrazione a mod. 57 e le successive annotazioni sul mod. 44 devono essere eseguite nel piu' breve tempo; ricevuta infatti conferma della correttezza dell'operazione presentata, il professionista dovra' 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 nel mod. 44 utile come certificato per stipula da allegare alla domanda-nota di voltura conseguente all'atto traslativo. All'atto del ricevimento di questa, e' indispensabile annotare a mod. 57, in corrispondenza dei subalterni derivati interessati, il numero e l'anno di protocollo.

Come e' apparso evidente, la procedura descritta fa riferimento al frazionamento di una unita' gia' portata a mod. 55; in questa sola

fattispecie si illustra anche, a titolo di esemplificazione, la procedura da eseguire per il caso di cui invece l'unita' da frazionare sia stata soltanto dichiarata. Come si e' visto, occorre instaurare un idoneo collegamento a livello di archivio corrente (atti in attesa di trattazione) fra la scheda rappresentante l'unita' 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 unita' gia' a 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 avra' istituito secondo criteri che assicurino la celerita' 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 gia' materialmente realizzate e quindi non comporta - come elemento caratterizzante - la intenzione di procedere ad alienazione (anche se questa non e' 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" anziche' "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, puo' anche diventare certificato.

E' ovvio che se tale certificato ritornera' unito ad una domanda-nota di voltura si dovra' procedere alle annotazioni a mod. 57, previste per l'ipotesi trattata al paragrafo precedente, anche se l'operazione e' 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 variazione non si ritiene necessario prevedere particolari procedure; si osserva solamente che:

- la variazione dovra' essere richiesta con mod. 44 corredato dalla nuova planimetria, sulla quale dovra' essere annotato a margine "sostituzione della planimetria";

- la richiesta di variazione va annotata immediatamente a mod. 57, riportando in corrispondenza del subalterno interessato il protocollo del mod. 44, senza alcuna sigla (v. all. 18 fig. 2).

Il subalterno non variera' ad accertamento eseguito.

II.2.4. - FUSIONE DI DUE O PIU' U.I.

La variazione va richiesta con mod. 44 riferito alle unita' originarie; in esso deve essere compilata anche la parte "unita' 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 e' ovviamente riservato all'ufficio.

L'unita' 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'unita' originaria e corredato della nuova planimetria sulla quale dovra' 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.

Poiche' l'u.i. non conserva il proprio perimetro, la unita' 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 puo' 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; verra' confermato il subalterno originario. In questi casi e' 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 piu' frequente, sul quale pertanto si fissa l'attenzione, e' il passaggio del catasto rustico all'urbano: puo' tuttavia verificarsi anche la richiesta di iscrizione al C.E.U. di unita' gia' non censibili per altre cause; in tali casi si rispetteranno procedure analoghe.

Nell'ipotesi in esame la denuncia dovra' 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 piu' unita' afferenti un fabbricato gia' 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 auto-accatamento (cosi' come previsti ai paragrafi I.3.1. e I.3.2.); nel secondo caso si dovranno invece corredare i modd. 1 e il mod. 3 SPC con un modello 44 (cosi' come illustrato al paragrafo I.4.1.), senza significato di variazione ma necessario per il collegamento con le altre unita' del fabbricato.

II.2.8. - COMPLETAMENTO DI PORZIONI GIA' DENUNCIATE IN CORSO DI DEFINIZIONE.

Al paragrafo I.4.2. si e' trattato delle dichiarazioni di porzioni non ancora definite.

A definire 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 suddivisione definitiva.

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 e' trattato della dichiarazione di immobile in corso di costruzione.

Ad ultimazione del fabbricato deve essere presentata la denuncia di variazione (mod. 44) delle porzioni accatastate in corso di costruzione, corredata 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 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 va censita, senza rendita, in C.E.U..

Il richiedente pertanto dovra' presentare il prescritto mod. 44 con l'avvertenza che come "porzione derivata" dovra' indicare " AREA URBANA DI mq ...".

L'Ufficio annotera' a mod. 57 per tutte le unita' immobiliari la sigla "DEM", seguita dai riferimenti di protocollo del mod. 44. Giova osservare che anche in questo, come per tutte le porzioni derivate che cambiano la loro delimitazione nello spazio, non si deve conservare l'identificativo catastale; si dovra' percio' assegnare all'area di risulta un nuovo numero di particella, che andra' annotato a mod. 44 come riferimento di mappa della porzione derivata.

Come di consueto - anticipando in proposito l'argomento trattato piu' in generale nel paragrafo seguente - si osserva che anche tale variazione verra' definita dopo l'accertamento sopralluogo. Dell'esito positivo verra' data notizia collegando la preesistente scheda mod. 57 con quella che si impiantera' riferita al nuovo numero di particella e che dovra' riportare - nella prima riga - la dicitura "AREA URBANA". Dell'avvenuta demolizione e del nuovo numero di particella assegnato all'area di risulta dovra' essere data

notizia dalla quarta alla seconda sezione per quanto di sua competenza, in previsione di una successiva riedificazione che dovra' 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 modalita' di prestazione 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 verra' registrata come di consueto a mod. 55; e l'annotazione susseguente a mod. 57 della partita di pertinenza - anche se ordinariamente immutata - indichera' la definizione della pratica di variazione.

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

Analogamente, quando venga richiesto l'annullamento di frazionamento - sempreche' nel frattempo non sia pervenuta alcuna domanda di voltura come risultera' dall'indicazione del relativo protocollo a mod. 57 - si dovranno depernare in rosso le prenotazioni dei subalterni e dei relativi riferimenti a suo tempo sottoposti sul mod. 57, indicando la data in cui si compie l'annullamento che dovra' 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 puo' assumere una rilevanza che ne consiglia lo specifico trattamento, puo' verificarsi quando si constati che un frazionamento susseguente ad atto traslativo non e' da ritenere concretamente realizzato nella suddivisione funzionale della unita' (ad esempio, quando l'unita' risulti suddivisa in gruppi di vani interdipendenti per quanto concerne l'accesso esterno).

In tale ipotesi - da ritenersi invero pressocche' 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'unita' originaria (v. all. 20, 21); non avendo peraltro il frazionamento significato funzionale e quindi censuario, si fara' transitare l'intera unita', cosi' 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 piu' 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 gia' accatastate); le procedure da eseguire devono anche in questa ipotesi essere conformi alle indicazioni dianzi fornite.

Alla luce di quanto esposto si evidenzia la necessita' 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 dovra' 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 sara' pertanto rigorosamente osservato l'obbligo di controllare, nei tempi con le modalita' 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 realita' urbane nel catasto edilizio; di attuare infine tutte le altre procedure sia generali che particolari 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.

