



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

**Settore Servizi Catastali**

# ***Evoluzione dei servizi di consultazione ed aggiornamento catastale nel Sistema Integrato Territorio (SIT)***

## ***Reingegnerizzazione dei processi di aggiornamento del Catasto Fabbricati***

*a cura di*  
**Giovanni B. Cantisani**  
**Arturo Angelini**

*Lecco, 04/03/2022*

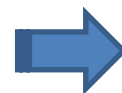
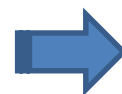
# PERCHE'

Le ragioni del mondo professionale

Le ragioni dell'Amministrazione

- ❑ alto livello del tasso di “rifiuto”, superiore al 45% dei documenti trasmessi
- ❑ alto livello di “conflitto” tra Ufficio e professionisti, in ordine alla motivazione delle schede di rifiuto
- ❑ duplicazione di una parte dei controlli operati dall'Ufficio nelle fasi, attualmente distinte, dell'accettazione e dell'accertamento
- ❑ grave carenza di personale
- ❑ necessità di uniformazione delle modalità di accettazione Docfa e Pregeo

**La ragione principale risiede, tuttavia, nel cambio di approccio *culturale* della PA nei confronti degli utenti, affermato in maniera inequivocabile anche nel PNRR (*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, approvato dal Governo Italiano nell'ambito del programma *NextGenerationEU*), che delinea le linee guida per la riforma:**



- **eliminare i vincoli burocratici e rendere più efficace ed efficiente l'azione amministrativa**
- **liberalizzare, semplificare, reingegnerizzare e uniformare i processi**

## PERCHE' OGGI


**Sistema Integrato del Territorio**

Benvenuto nella nuova homepage del SIT



**Catasto censuario**

- Fattispecie
- Protocollo - Gestione Prat...
- Toponomastica
- Consultazione
- Accertamento Docfa
- Cassa

VEDI TUTTI



**Anagrafe dei titolari**

- Gestione intestazioni cata...



**Catasto geometrico**

- Atti
- Estratto di Mappa
- Navigazione
- Navigazione punti fiduciali
- PF Aggiorna
- Pregeio Ufficio

VEDI TUTTI




**Osservatorio  
Mercato  
Immobiliare**

- Indagine e Campionamen...
- Monitoraggio Base Dati
- Quotazioni Immobiliari
- Zonizzazione OMI

**Preferiti**


**Sistema Integrato Territorio**

© Agenzia delle Entrate - via del Giorgione 106 - 00147 Roma - Codice fiscale e partita iva: 06363391001



**Navigazione SIT**

Località
Posizione
Ricerca
Avanzata
Ambiti
Importa
Storico
WMS

**Ricerca Località**

Inserisci la località:

Vai



Direzione Provinciale di Coenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura attuale per soggetto**

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Verificare l'atto di direzione - non sono consentiti altri usi  
Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2021

Dati della richiesta  
Terreni e fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA

Riquesto richiesto:  
ENEL - SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM) (CF: 0811729580)  
Totale immobili di catasto fabbricati 16, di catasto terreni 1

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di ACCIUFORNOBOA (AR23) (CR)  
Foglio 14 Particella 164 Subaltemo 1  
Indirizzo: VIA T. M. PARENTO n. 540  
Dati di classamento: Regione: EMILIA ROMAGNA, Categoria: ENP  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di ACCIUFORNOBOA (AR23) (CR) Foglio 14 Particella  
Riserve: 6 - Stato di fatto non consolidato

Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale intestati: 1


1. ENEL - SOCIETA' PER AZIONI (CF 0811729580) sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà: 1/1

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di AMENDOLARA (AR23) (CR)  
Foglio 67 Particella 877 Subaltemo 1  
Indirizzo: CONTRADA LISTA n. 540  
Dati di classamento: Regione: EMILIA ROMAGNA, Categoria: ENP  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di AMENDOLARA (AR23) (CR) Foglio 67 Particella 298  
Riserve: 6 - Stato di fatto non consolidato

Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale intestati: 1

1. ENEL - SOCIETA' PER AZIONI (CF 0811729580) sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà: 1/1



L'evoluzione è, attualmente, favorita dall'entrata a regime in tutti gli Uffici – entro marzo 2022 – del S.I.T. (*Sistema Integrato del Territorio*), le cui stringenti regole di incrocio tra le banche dati consentono di automatizzare una gran parte delle verifiche che vengono, oggi, condotte manualmente e singolarmente dal funzionario addetto all'accettazione.

## Dalla verifica preventiva ...

### CONTROLLI CATASTALI:

controlli sulle informazioni presenti nel modello D1, 1N, 2N e allegati, nonché controlli sulle informazioni presenti in banca dati oggetto di aggiornamento

Controlli Catastali	
<i>Tipo Controllo</i>	<i>Descrizione</i>
Documento Docfa	Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti
Censuario	Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti
Documento Docfa	Errata indicazione degli estremi del tipo mappale
	Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione
	Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata
	Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
	Errata redazione dei modelli di preallineamento
	Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N
	Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'unità comune censibile
Censuario	Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato per: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Quote</li> <li><input type="checkbox"/> Titoli</li> <li><input type="checkbox"/> Intestatari – incoerenza tra la ditta dichiarata al catasto fabbricati e terreni</li> <li><input type="checkbox"/> Codice Fiscale</li> <li><input type="checkbox"/> Assenza di riferimenti al lotto precedente</li> </ul>
Documento Docfa	Omessa descrizione del/i subaltemo/i (Elenco subaltemi)
Documento Docfa/Censuario	Errata indicazione dell'unità immobiliare a cui è asservito il bene comune censibile (per variazioni con diritti comuni riconosciuti a sistema)
Censuario	Subaltemo/i soppresso/i inesistenti in banca dati
	Subaltemo/i costituito/i già esistente in banca dati



The image shows a screenshot of the 'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE EDIZIONE 2014' form. It includes sections for:

- Spazio 01 - Indicazione di subaltemi presentati nel modello D1, 1N, 2N e allegati D1, 1N, 2N, e D12**: A table for recording subaltemi with columns for type, area, and other details.
- Spazio 02 - Dati Identificativi**: Fields for owner information, including name, address, and identification numbers.
- Spazio 03 - Dati Relativi al Documento di Interesse Catastale**: Fields for document details, including date, type, and reference to the cadastral plan.

### CONTROLLI SUGLI INDIRIZZI:

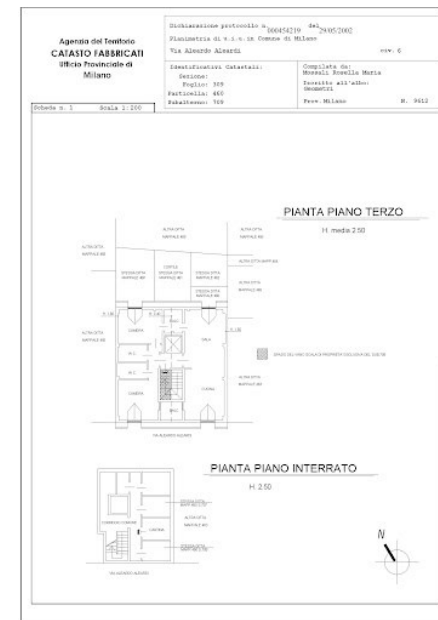
controlli sugli indirizzi dichiarati dai professionisti nel modello D1 e verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari "thesaurus"



## CONTROLLI PLANIMETRICI:

controlli sugli elaborati relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale e alle schede dell'elaborato planimetrico

Controlli Planimetrici	
<i>Tipo Controllo</i>	<i>Descrizione</i>
Schede Planimetriche	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
	Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Inesatta indicazione dei subalterni
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
	Mancata indicazione dell'altezza dei vani
	Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
	Errata indicazione della scala di rappresentazione
	Errata rappresentazione della corte esclusiva
	Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per larappresentazione)
	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98... e precisamente:
	<input type="checkbox"/> Errata indicazione della tipologia
	<input type="checkbox"/> Errato calcolo grafico delle superfici
	<input type="checkbox"/> Errata indicazione delle altezze
Elab. Planimetrico	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale
	Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie
	Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie dellecorrispondenti unità immobiliari
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili
	Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda



**CONTROLLI SUL CLASSAMENTO,** limitati alla sola segnalazione di uiu da inserire nel campione di verifica; in nessun caso la mancata corrispondenza della rendita proposta dal professionista con quella proposta automaticamente dal sistema può costituire motivo di rifiuto

## ... alla conformità

**I controlli effettuati in accettazione saranno esclusivamente quelli automatizzabili,**  
con verifica delle informazioni presenti sul DB censuario del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati

Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti

Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione

Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti

Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)

Subalterno/i soppresso/i inesistenti in banca dati

**In particolare, i controlli planimetrici saranno eseguiti solo dopo la registrazione del documento**

# La gestione delle dichiarazioni non conformi

**Il sistema delle “verifiche preventive” è sostituito da un sistema caratterizzato dalla massima libertà ma, al tempo stesso, da un accurato controllo delle non conformità.**

**Sarà, a tal fine, implementato un meccanismo di monitoraggio delle non conformità nelle dichiarazioni prodotte, con funzione principale di restituire, al tecnico redattore, un *feedback* sull’esame della pratica presentata.**

**D’intesa con i Consigli Nazionali delle categorie professionali abilitate ad operare in Catasto, si valuterà la possibilità che vengano segnalati ai rispettivi ordini di appartenenza i professionisti che abbiano generato, in un definito intervallo di tempo, un numero di non conformità superiori ad una soglia prestabilita**



**Al codice fiscale del professionista, viene abbinato un**

***CONTATORE DELLE NON CONFORMITÀ***

Linee guida  
Quaderni  
Vademecum  
Guida operativa

Al fine di agevolare la corretta redazione degli atti di aggiornamento DOCFA ed evitare la mancata registrazione degli stessi nelle banche dati catastali per la presenza di incoerenze, la maggior parte delle strutture territoriali (DDRR) hanno provveduto, nel tempo, all'elaborazione di **Linee Guida** (variamente denominate), fornendo indicazioni operative sulla base delle principali disposizioni normative e di prassi sull'argomento.







## Vademecum DoCfa nazionale



*anche con la collaborazione delle categorie professionali*



**Esemplificazione di dichiarazioni frequenti e di dichiarazioni complesse**



**Uniformità di dichiarazione di talune fattispecie particolari (BCNC, BCC, ecc.)**



**Definizione della prassi per eventuali nuove casistiche emergenti**



**Aggiornamento costante delle indicazioni di prassi**

L'Agenzia ha, da tempo, avviato la realizzazione e le prime attività di sperimentazione interna di un nuovo prototipo di procedura di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati, tenuto conto che **l'attuale Docfa:**

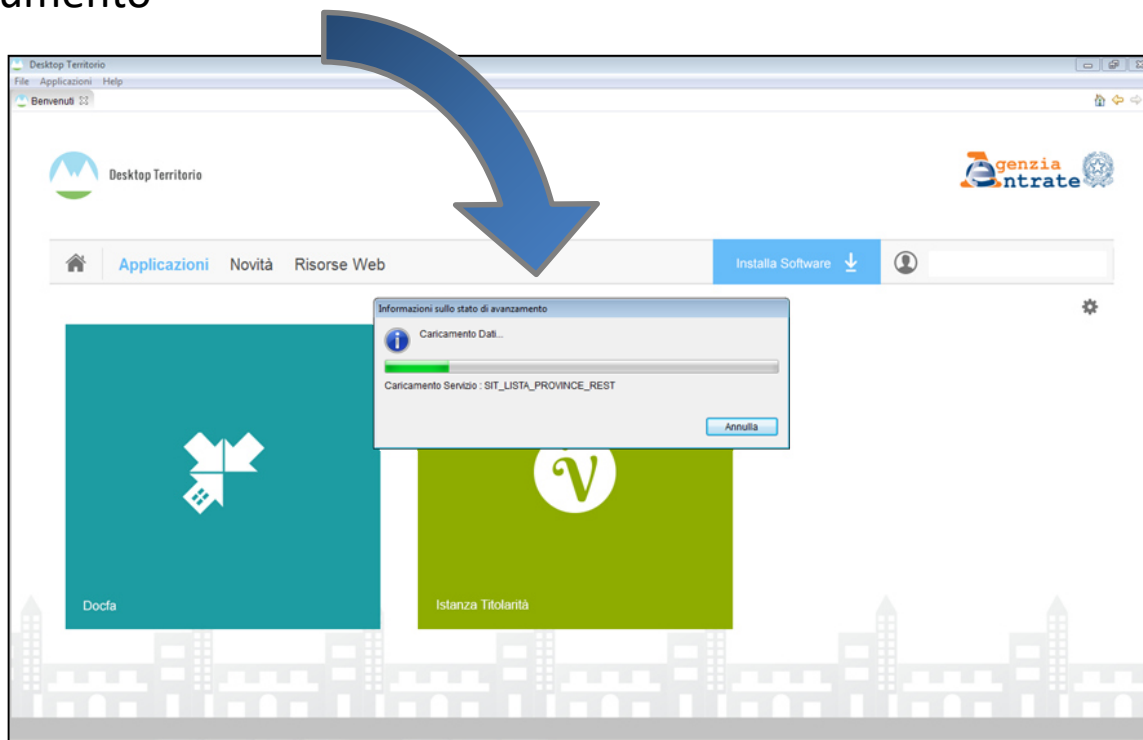
- richiede, da parte del professionista utente, l'aggiornamento alle nuove *release* rilasciate e il caricamento degli archivi di supporto, provincia per provincia;
- non consente di acquisire, direttamente dalle banche dati catastali, le informazioni già registrate relative alle unità oggetto di aggiornamento;
- pur consentendo il controllo formale del documento elaborato, non permette di verificarne la coerenza con la banca dati catastale, se non in fase di acquisizione;
- non consente un'organizzazione e strutturazione di tutti i dati informativi dichiarati, limitando possibili analisi conoscitive, anche di tipo statistico, sul patrimonio immobiliare censito.



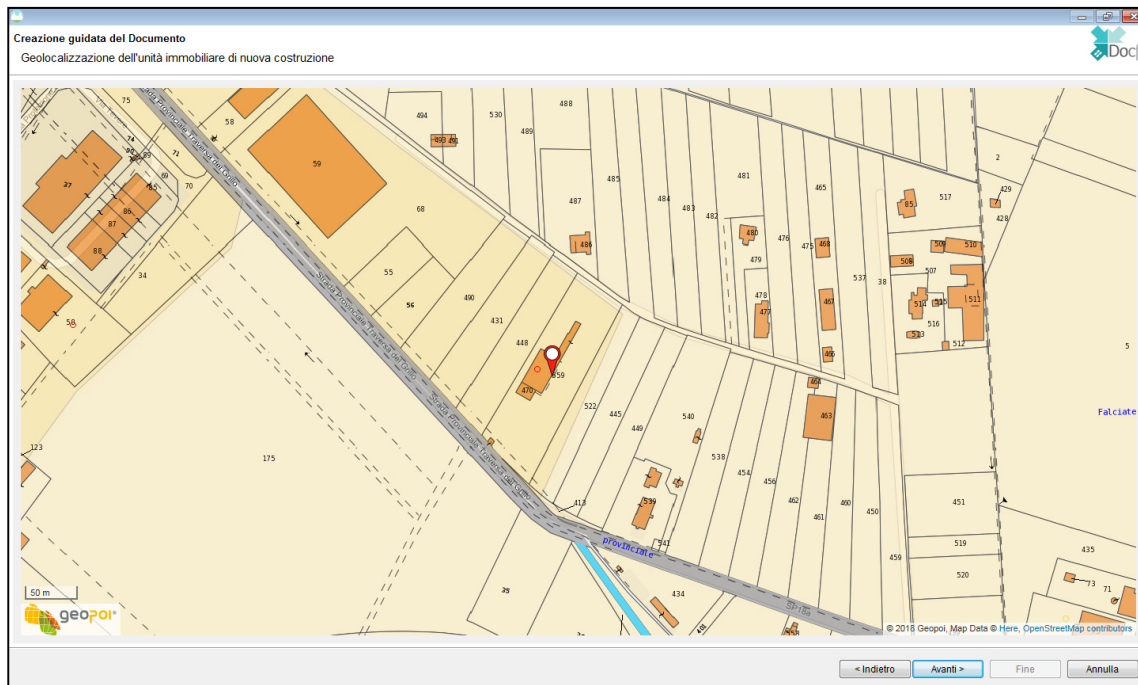
# I punti di forza

La **nuova procedura Docfa** (come gli altri applicativi della Scrivania), in corso di sviluppo, disporrà di servizi *online* e, pertanto:

- si aggiornerà automaticamente all'ultima *release* disponibile già in fase di avvio
- caricherà automaticamente gli archivi di supporto, necessari per la compilazione del documento




- consentirà l'interrogazione della banca dati catastale per fornire e/o verificare i dati necessari alla compilazione della dichiarazione. Tale servizio produrrà una precompilazione di alcune sezioni della dichiarazione, in coerenza con la banca dati.



*ad esempio...*

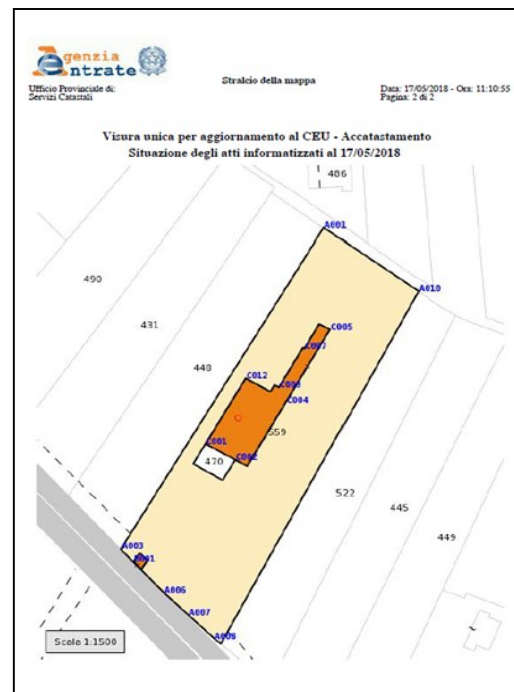
In fase di creazione del nuovo documento, verrà verificata automaticamente la presenza dell'immobile in banca dati, con possibilità di visualizzazione della particella oggetto di trattazione direttamente sulla mappa catastale

- rilascerà e predisporrà la precompilazione dell'atto di aggiornamento sulla base di una **VISURA UNICA PER AGGIORNAMENTO (VUA)**, che includerà tutte le informazioni censuarie, grafiche e relative agli intestatari dell'immobile oggetto di aggiornamento

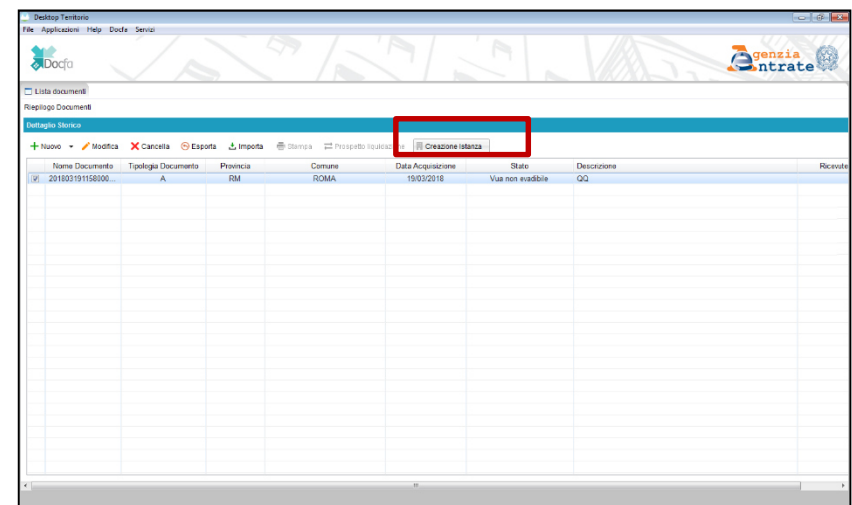
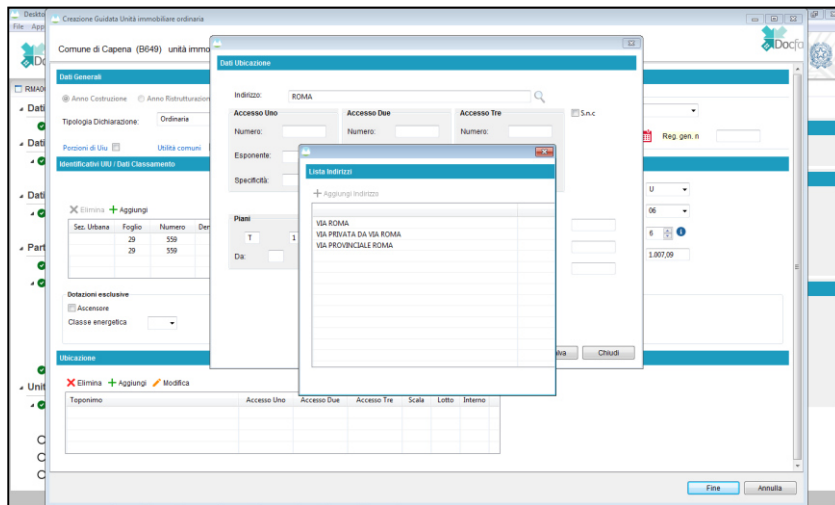

 Ufficio Provinciale di Servizi Catastrali  
 Data: 17/05/2018 - Ora: 11:10:55  
 Pagina: 1 di 2

**Visura unica per aggiornamento al CEU - Accatastamento**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2018

Catasto Terreni	Comune:	Provincia di:		
Mappe	Foglio:	Particella:	Superficie:	Qualità: BITE URBANO
Dati derivati da:	Tipo Mappa: processo il 02/11/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE			
Assettamenti:				
Riserve:				
Settimane successive alla presentazione del tipo mappa:				
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI	
1				
2				
3				
Dati derivati da:				
Catasto Fabbricati	Comune:	Provincia di:		
Settore Urban:	Foglio:	Particella:	Dettaglio:	
Categoria: F0 - la zona di destinazione				
Dati derivati da:	Allontanamento Ditta alla costruzione della categoria F0: DITTA ALL'INIZIA			
Assettamenti:				
Riserve:				
Settimane successive all'invio in F0:				
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI	
1				
2				
3				
Dati derivati da:				

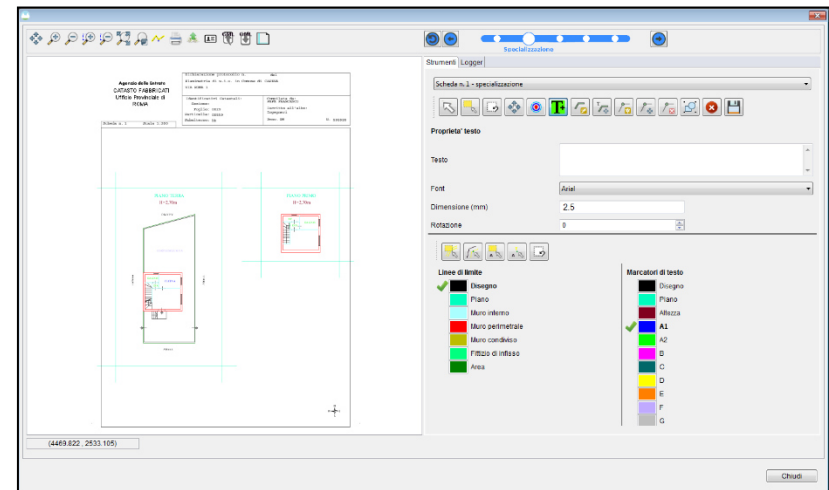
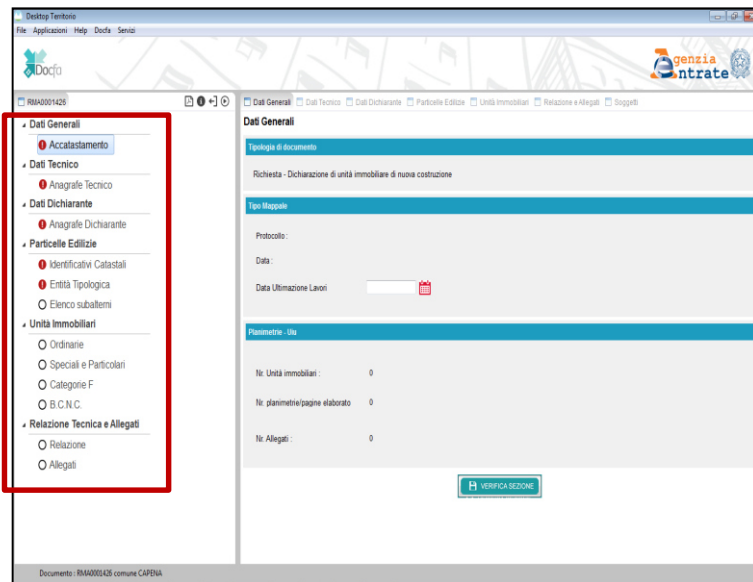


- permetterà l'accesso agli stradari comunali certificati, dai quali selezionare gli indirizzi delle unità immobiliari presenti nell'atto di aggiornamento
- consentirà il recupero di eventuali "disallineamenti" mediante un servizio assistito di redazione di "ISTANZE", direttamente richiamabile all'interno della procedura



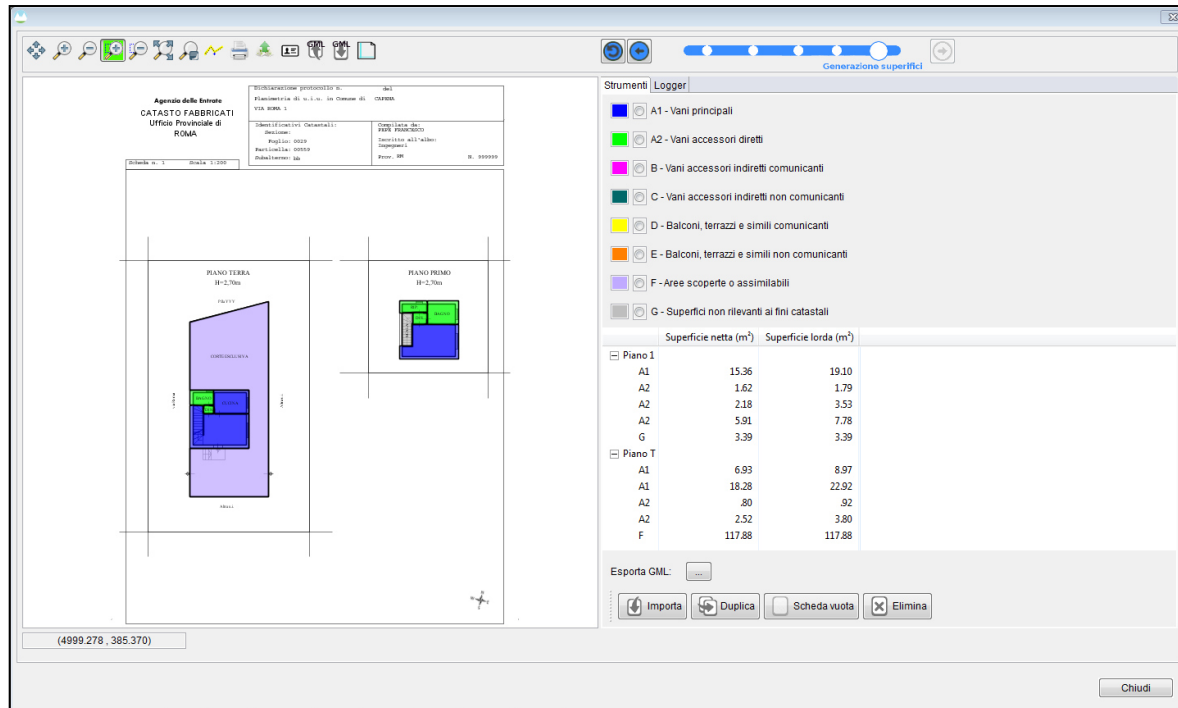
- prevedrà un ridisegno della mappa concettuale di compilazione, secondo una progressione del dettaglio informativo dichiarato (dati generali, particella edilizia, unità immobiliari, ecc.)

- prevedrà l'acquisizione degli elaborati grafici in formato vettoriale, con possibilità di modifica e gestione direttamente all'interno della procedura (abilitando, in prospettiva, la possibilità di rilascio degli stessi nello stesso formato con cui sono stati acquisiti)





- attraverso una specializzazione codificata delle linee di disegno degli elaborati grafici, consentirà l'automatico riconoscimento degli ambienti di rilevanza catastale, con relativa determinazione delle grandezze metriche (consistenza catastale, superficie ex D.P.R. n.138 del 1998, ecc.), assicurando così coerenza tra elaborati grafici e dati dichiarati



The screenshot displays the DOCFA application interface. On the left, there is a floor plan with two levels: 'PIANO TERRA' and 'PIANO PRIMO'. The floor plan shows various rooms and areas, some highlighted in blue and green. On the right, there is a 'Strumenti' panel with a legend for room types (A1, A2, B, C, D, E, F, G) and a table showing the calculated surface areas.

**Strumenti**

- A1 - Vani principali
- A2 - Vani accessori diretti
- B - Vani accessori indiretti comunicanti
- C - Vani accessori indiretti non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
- F - Aree scoperte o assimilabili
- G - Superfici non rilevanti ai fini catastali

**Superficie netta (m<sup>2</sup>)    Superficie lorda (m<sup>2</sup>)**

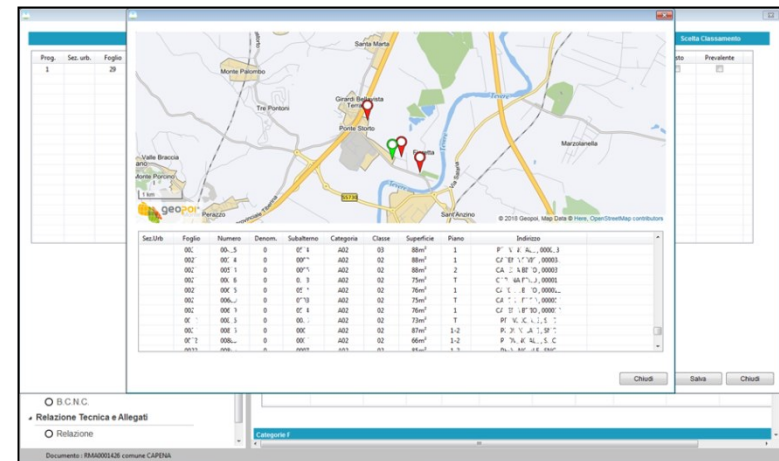
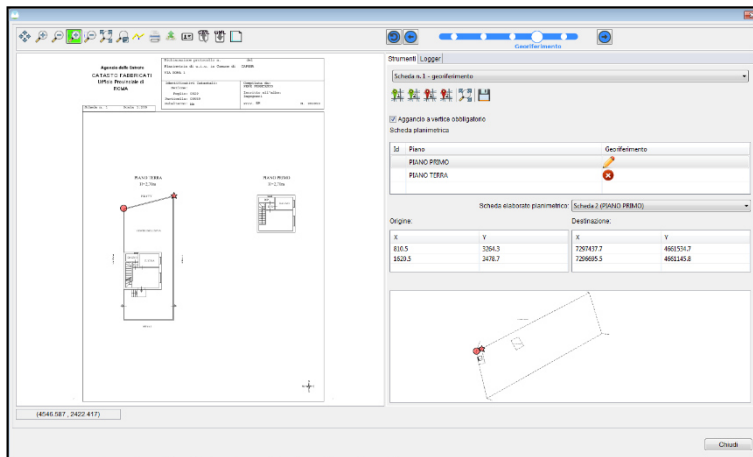
	Superficie netta (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )
<b>Piano 1</b>		
A1	15.36	19.10
A2	1.62	1.79
A2	2.18	3.53
A2	5.91	7.78
G	3.39	3.39
<b>Piano T</b>		
A1	6.93	8.97
A1	18.28	22.92
A2	.80	.92
A2	2.52	3.80
F	117.88	117.88

Esporta GML:

Chiedi

- attraverso una specifica funzione di connessione di punti omologhi, consentirà di orientare automaticamente gli elaborati grafici (Elaborato planimetrico e planimetrie delle uu.ii.uu.) in coerenza con la mappa catastale

- disponendo di connessione online alla banca dati, consentirà di individuare, anche sulla base dei parametri dichiarati dal tecnico, le unità immobiliari già "classate" nell'intorno dell'unità immobiliare oggetto di aggiornamento e di determinare un "classamento prevalente" a supporto della proposta da rendere ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.M. n.701 del 1994.



## La nuova logica: *nudge* *compliance*

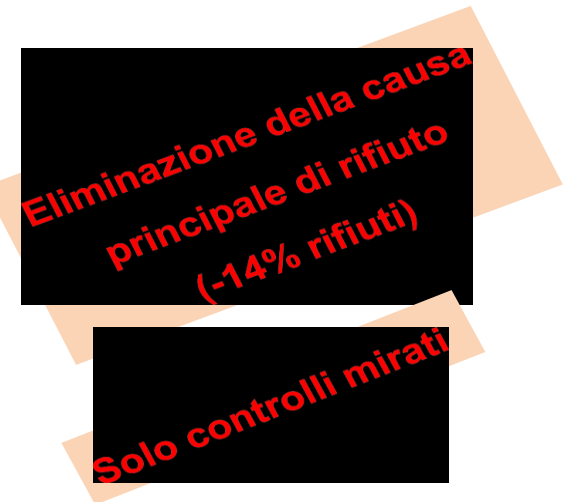


- **Causale di dichiarazione dedotta in automatico**

La causale di dichiarazione dovrà essere dedotta dal Docfa, sulla base di una serie di risposte a campi obbligati (selezione di scelte in cascata).

- **Controlli automatici «personalizzati»**

Ciascuna causale di dichiarazione dovrà avere la propria serie di controlli, effettuati in automatico.



- **Relazione tecnica «guidata»**

In caso di inserimento di dati anomali (o presunti tali), la procedura dovrà produrre l'attivazione di una voce *ad hoc* nella relazione tecnica che il professionista dovrà completare con le proprie deduzioni. In caso di attivazione di una o più voci, l'esame tecnico in fase di accettazione sarà esteso anche ai controlli che le hanno attivate.

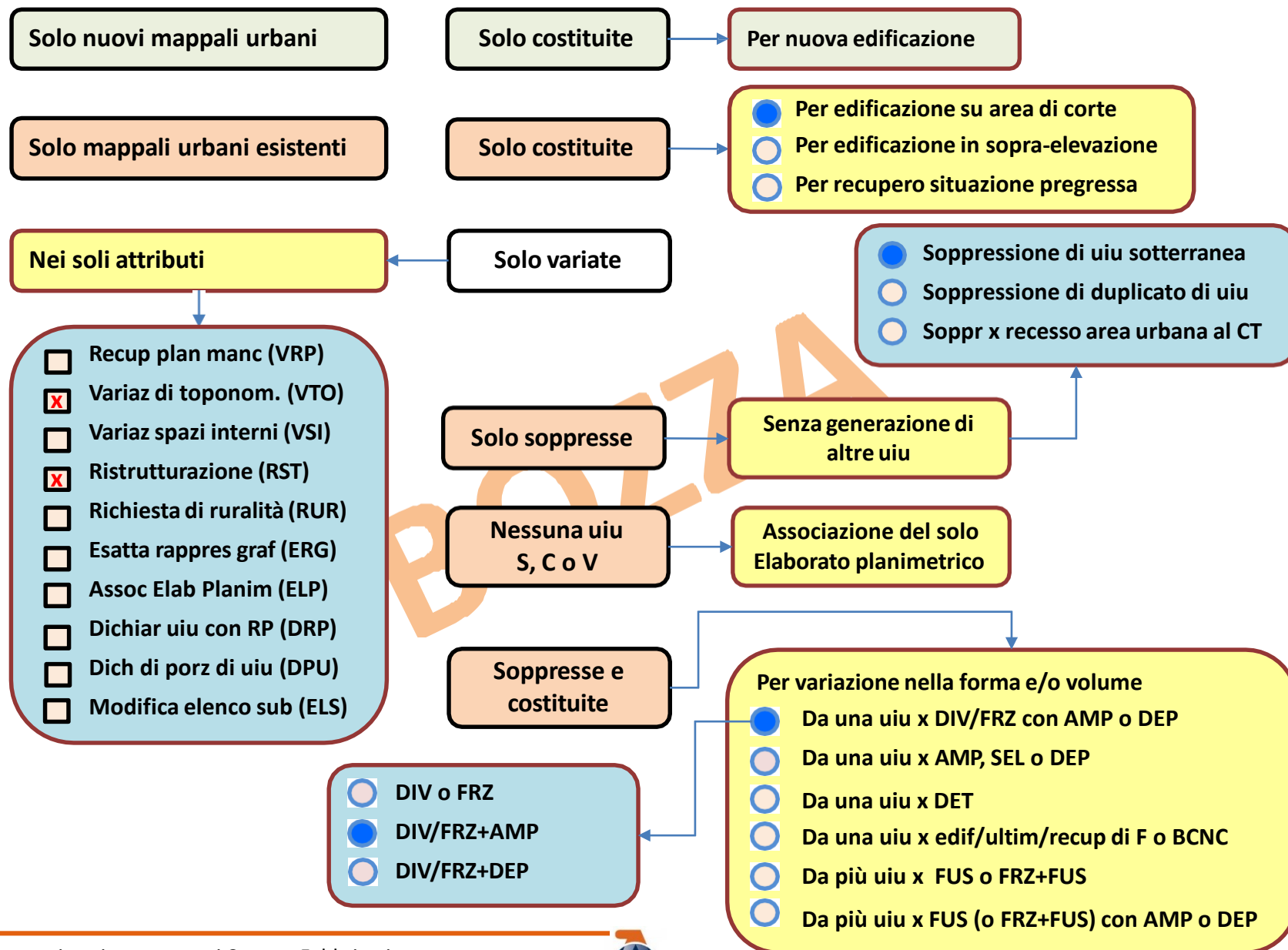
- **Esame interattivo sui motivi di sospensione dovuti a «distrazione»**

Per dare un aiuto ai tecnici meno esperti, alla fine della compilazione di ciascuna sezione (o del documento) dovranno essere proposti i controlli che il tecnico catastale potrà effettuare sui dati, inducendo il redattore a controllare la correttezza e la coerenza dei dati forniti. Il documento non sarà trasmissibile senza la «spunta» di tutte le conferme ai dati o l'attivazione di un'apposita voce in relazione tecnica.

**Riduzione della seconda  
principale causa di rifiuto  
(-12% rifiuti)**

**Auto controllo delle  
cause di rifiuto mediante  
check list**

## Nuovo DOCFA: La logica di riconoscimento della causale dichiarativa



# Un esempio di Nudge Compliance

Dal 10/08/2021 Sogei ha rilasciato la modifica al Front-End di Sister, relativa alla ripetizione – in fase di presentazione del Docfa – della data di ultimazione dei lavori indicata nella dichiarazione.

**totonno**  
(GURU)

**Iscritto il:**  
19 Maggio 2006

**Messaggi:**  
8195

**Località:**  
Firenze

**Inviato:** 30 Agosto 2021 alle ore 14:56

**"casina14" ha scritto:**  
Secondo voi quale è la razio per cui ci richiedono ora il doppio inserimento della data di fine lavori?

Per me l'iniziativa è a tutela del tecnico incaricato dell'invio, perchè ricorda allo stesso di controllare la data riportata sul docfa stesso ed evitare così: la eventuale sanzione da parte del catasto e il dover ripresentare la pratica per correggere il dato riportato.

Saluti



	01/12/2020-31/01/2021				01/12/2021-31/01/2022				variazione sanzionabili 2021 -2020	Rilevazione prec.
	Docfa registrati (A)	Docfa con data di ultimazione lavori > 30 gg	Di cui senza ravvedimento da sanzionare (B)	indicatore 2020 (B/A)	Docfa registrati (A)	Docfa con data di ultimazione lavori > 30 gg	Di cui senza ravvedimento da sanzionare (B)	indicatore 2021 (B/A)		
ROMA	13935	305	191	1,37%	16069	139	21	0,13%	-90,47%	-64,89%
MILANO	11887	413	114	0,96%	15446	451	36	0,23%	-75,70%	-50,28%
<b>LECCO</b>	<b>1254</b>	<b>40</b>	<b>13</b>	<b>1,04%</b>	<b>1438</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>0,14%</b>	<b>-86,58%</b>	----
TORINO	7910	182	119	1,50%	9130	61	18	0,20%	-86,90%	-76,42%
BARI	4595	119	61	1,33%	5216	112	30	0,58%	-56,67%	-46,41%
SALERNO	3836	100	67	1,75%	4942	49	11	0,22%	-87,26%	-62,36%
VERONA	3362	99	40	1,19%	3619	70	9	0,25%	-79,10%	-56,28%
BOLOGNA	4320	147	64	1,48%	4815	102	13	0,27%	-81,78%	-82,54%
PALERMO	3326	155	94	2,83%	4094	105	40	0,98%	-65,43%	-40,35%
GENOVA	3231	118	65	2,01%	3478	65	11	0,32%	-84,28%	-67,77%
FIRENZE	3471	68	47	1,35%	3654	22	3	0,08%	-93,94%	-74,20%
	61127	1746 2,86%	875	1,43%	71901	1209 1,68%	194 -77,83%	0,27%	<b>-81,15%</b>	-59,66%

### I TEMPI



**AGOSTO 2021**

Avvio delle attività di sistemizzazione dei controlli automatizzati e riscrittura della Procedura Operativa 123/2008



**FEBBRAIO/MARZO 2022**

Presentazione del progetto agli Ordini e ai Collegi professionali



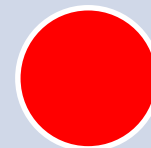
**MARZO 2022**

Conclusione della migrazione al SIT



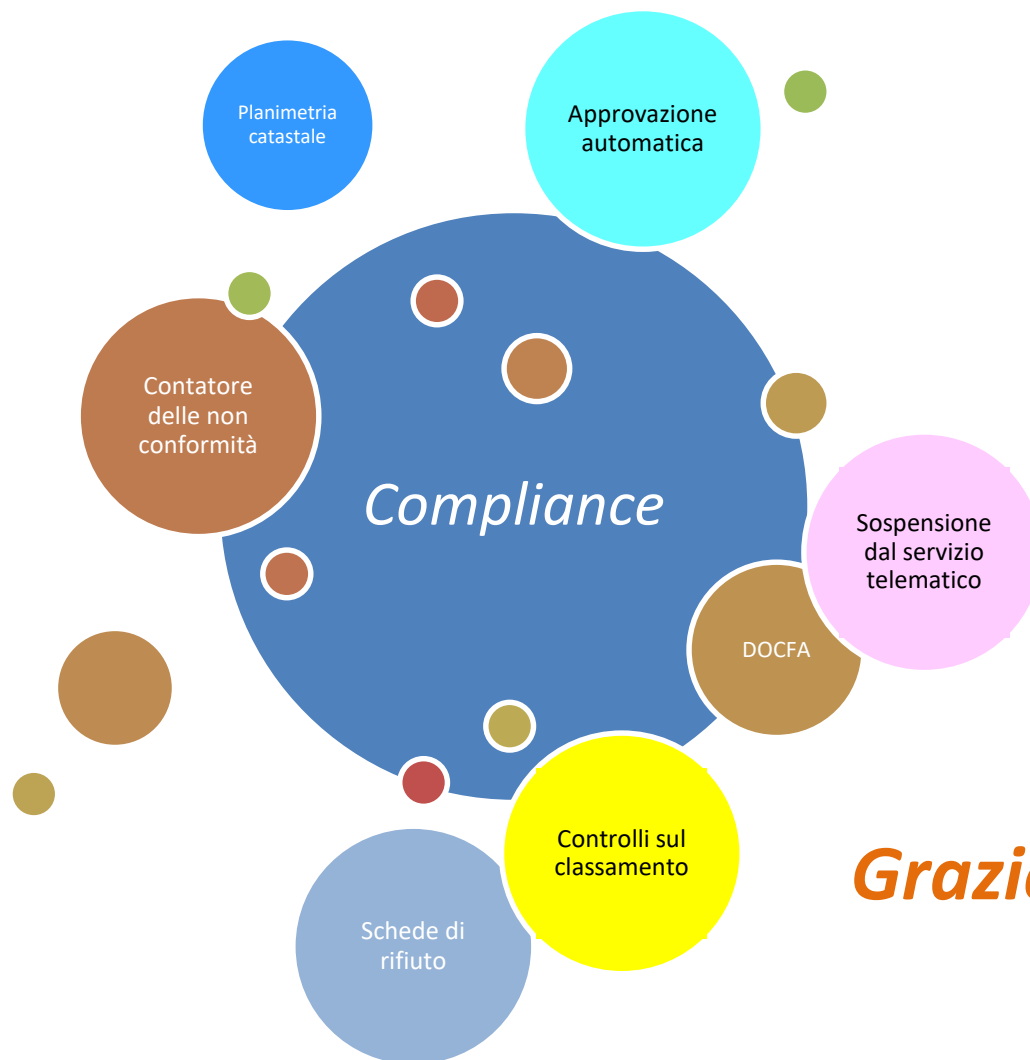
**MAGGIO 2022**

Rilascio da parte di Sogei delle modifiche alla procedura e test della stessa



**LUGLIO 2022**

Avvio del nuovo processo di Accettazione e accertamento



***Grazie per l'attenzione***





Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici  
e di Pubblicità Immobiliare

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

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

**Andrea GALARDINI**

*Settore Servizi Cartografici*

*Ufficio Sistemi cartografici e metodologie operative*

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

**Lecco, 4 marzo 2022**



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

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



**Finalità**

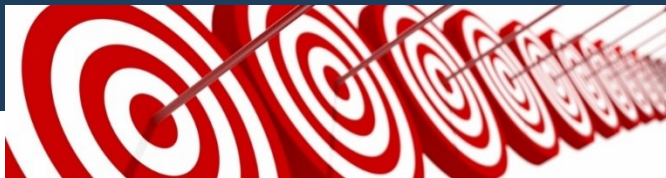


**Indirizzi operativi**

shutterstock.com - 274648970



**Casistiche**



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

Finalità

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



---

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

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

Finalità



**fornire**

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



**garantire**

- un Freno alla **parcellizzazione** della **mappa catastale**
- la Salvaguardia dell'**allineamento** degli **archivi** nella logica integrata del **SIT**

Esempi EdM 



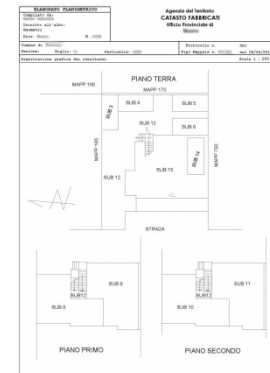


## Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

# Indirizzi operativi

### Nuova regolamentazione dei frazionamenti di Enti Urbani

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



#### Al **Catasto Terreni**:

Si può frazionare un EU



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

Si deve frazionare un EU



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



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

Indirizzi operativi

### Nuova regolamentazione dei frazionamenti di Enti Urbani

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



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

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



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



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

Indirizzi operativi

### Le operazioni previste per il frazionamento degli Enti Urbani

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





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

Indirizzi operativi

### Gestione degli atti di aggiornamento geometrico recanti frazionamento di Enti Urbani

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





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

Casistiche

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

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

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

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

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



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

**Casistiche**

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

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

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

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

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

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

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

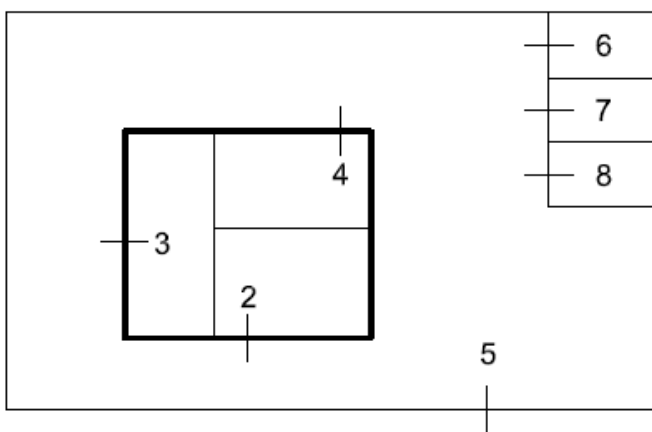


## Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Casistiche

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

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



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

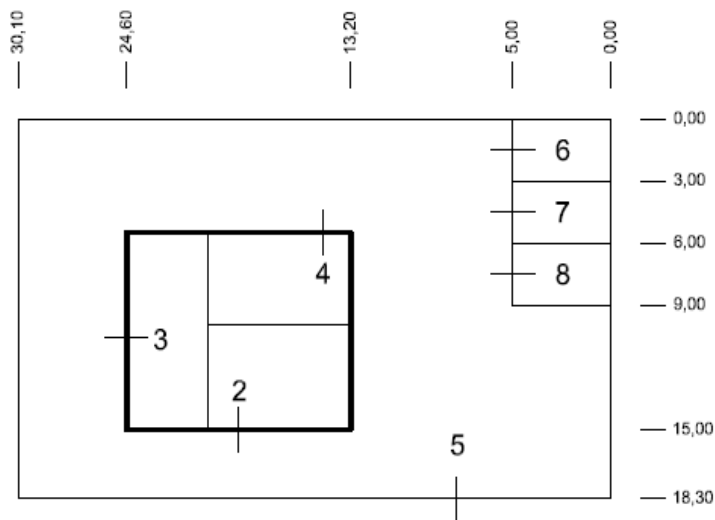
\* Nell'elaborato planimetrico possono essere indicate - da parte del professionista redattore dell'atto di aggiornamento - anche le quotature (limitatamente alla scheda del piano terra/campagna), al fine di una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, come previsto dalla Circolare n. 15 del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



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

Casistiche

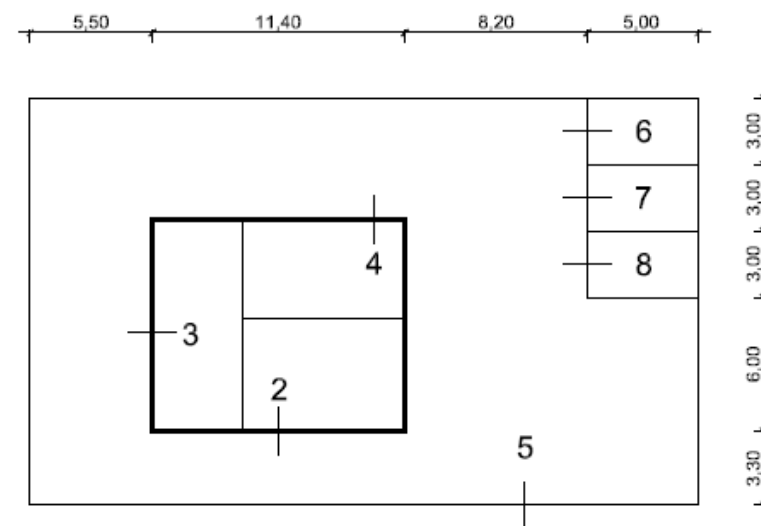
### CASO A: Frazionamento di corti urbane che mantengono un collegamento con il lotto originario **DOCFA**



Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature assolute

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

Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con eventuali quotature incrementali

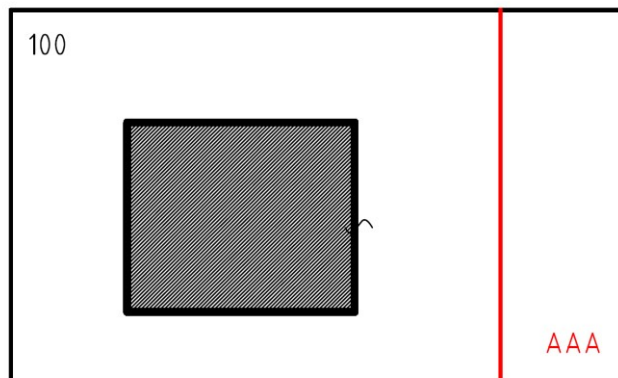




## Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

# Casistiche

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

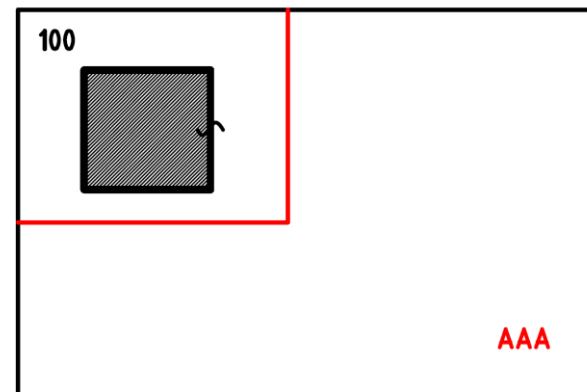


Frazionamento per passaggio di  
porzione a strade

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

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

Frazionamento per ridefinizione del  
lotto urbano



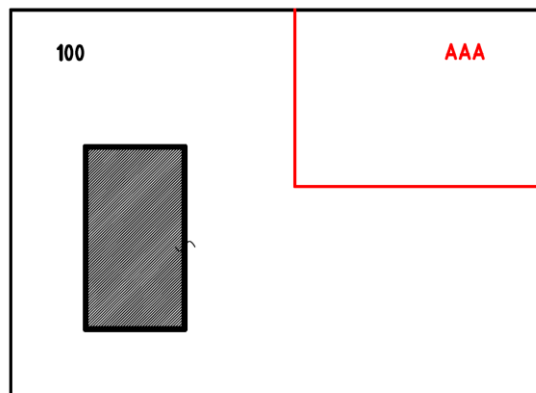
**N.B. Entrambi i casi richiedono la variazione di destinazione al CT in cod. 450 e successivo Modello 26/Docte**



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

# Casistiche

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



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

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

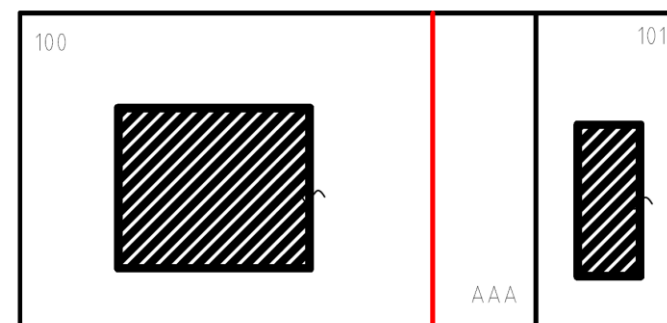
Caso particolare: rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali

**Introduzione di un limite dimensionale**

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

Frazionamento per trasferimento a lotto limitrofo

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

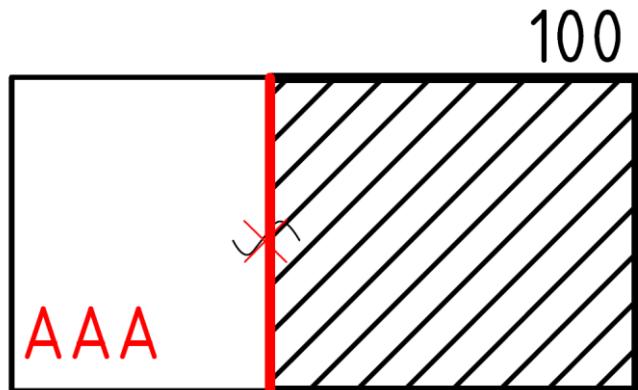




## Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

# Casistiche

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

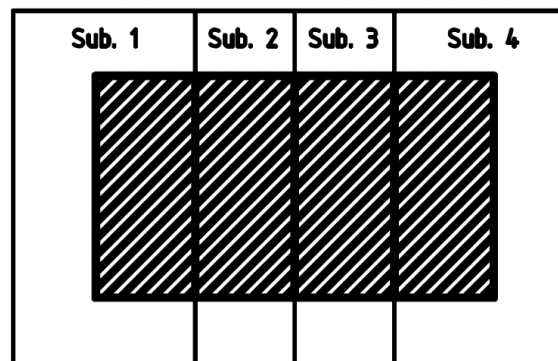


Frazionamento di corte da fabbricato

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

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

Elaborato Planimetrico - Particella 100

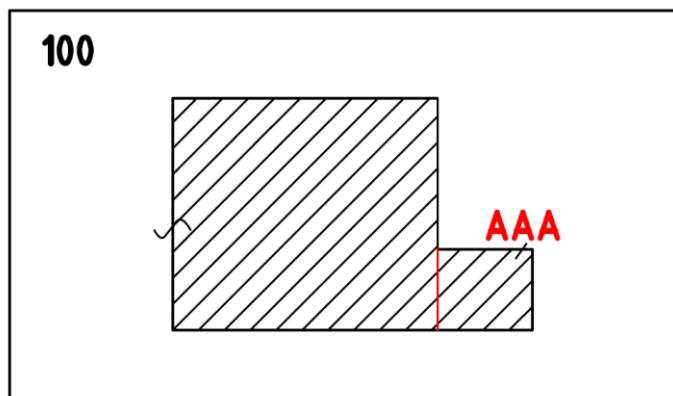




# Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

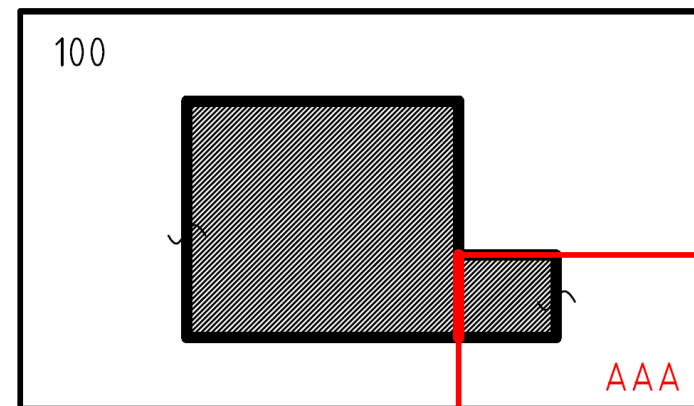
## Casistiche

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



Frazionamento di fabbricato

Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte



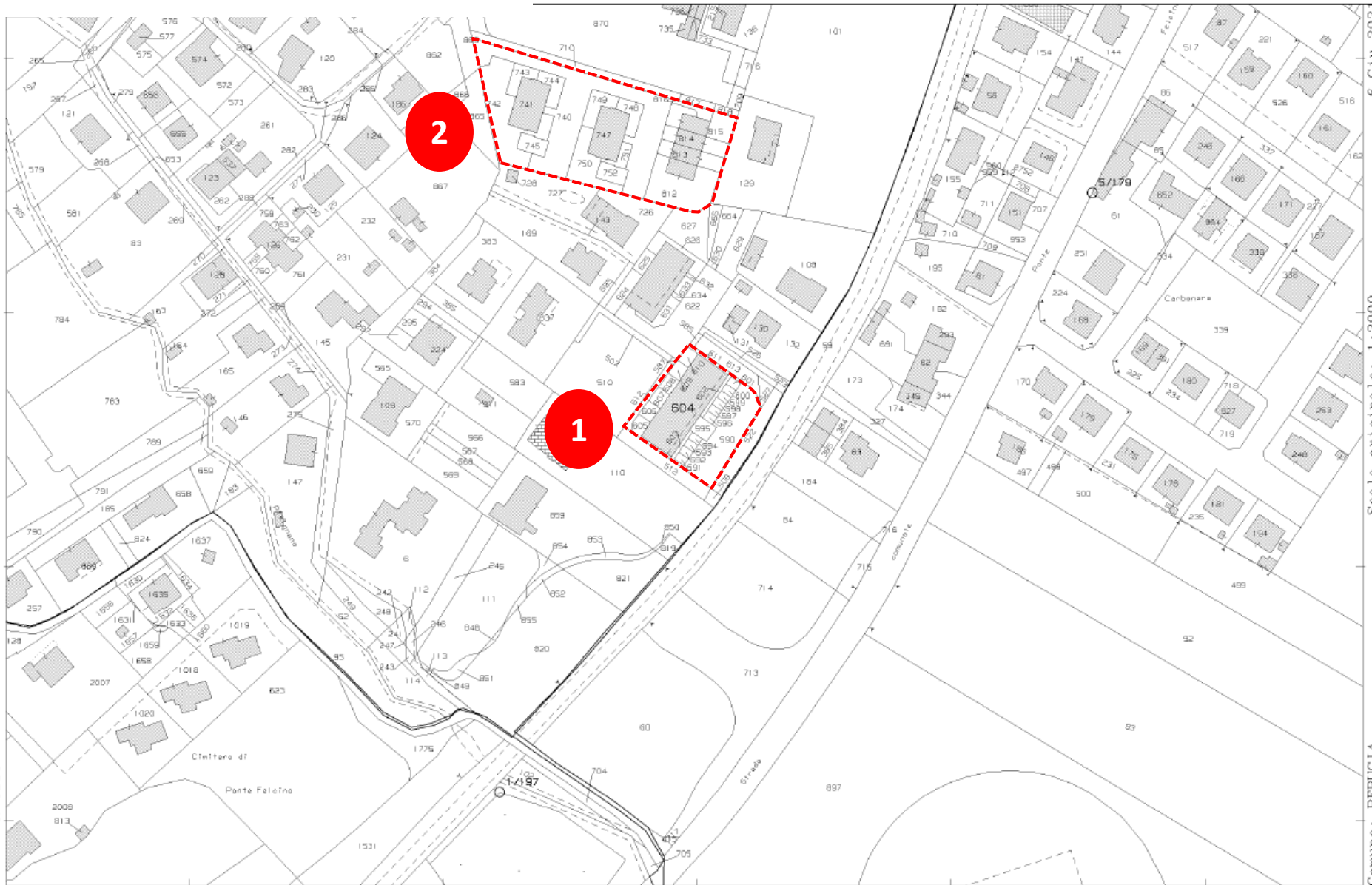
FINE





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

## Esempi di nuove rappresentazioni di EdM



N=4300

E=-35900

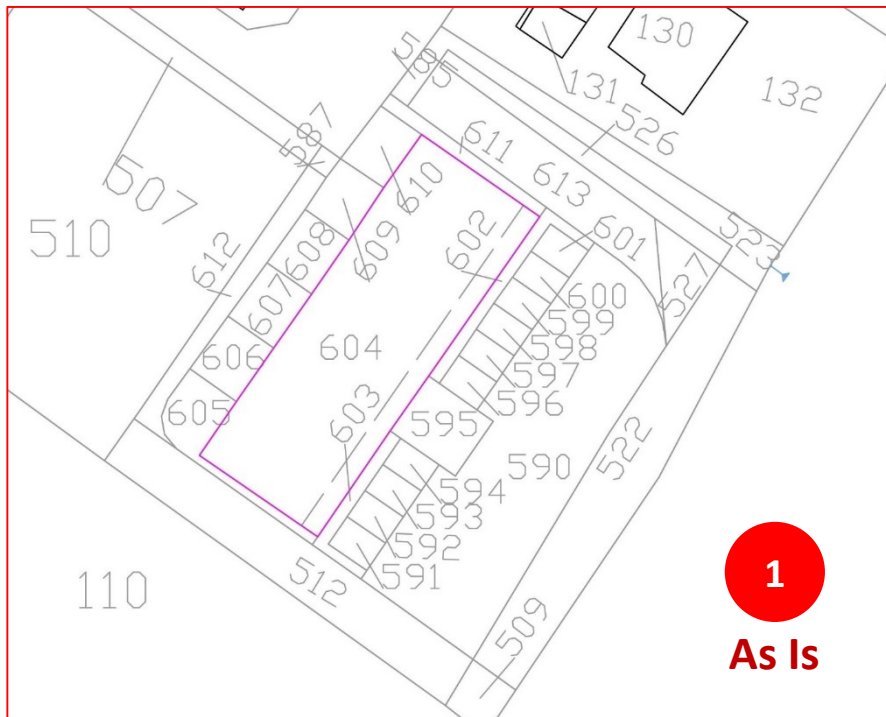
1 Particella: 604

Comune: PERUGIA  
Foglio: 178  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
6-Giu-2022  
Prot. n. 120

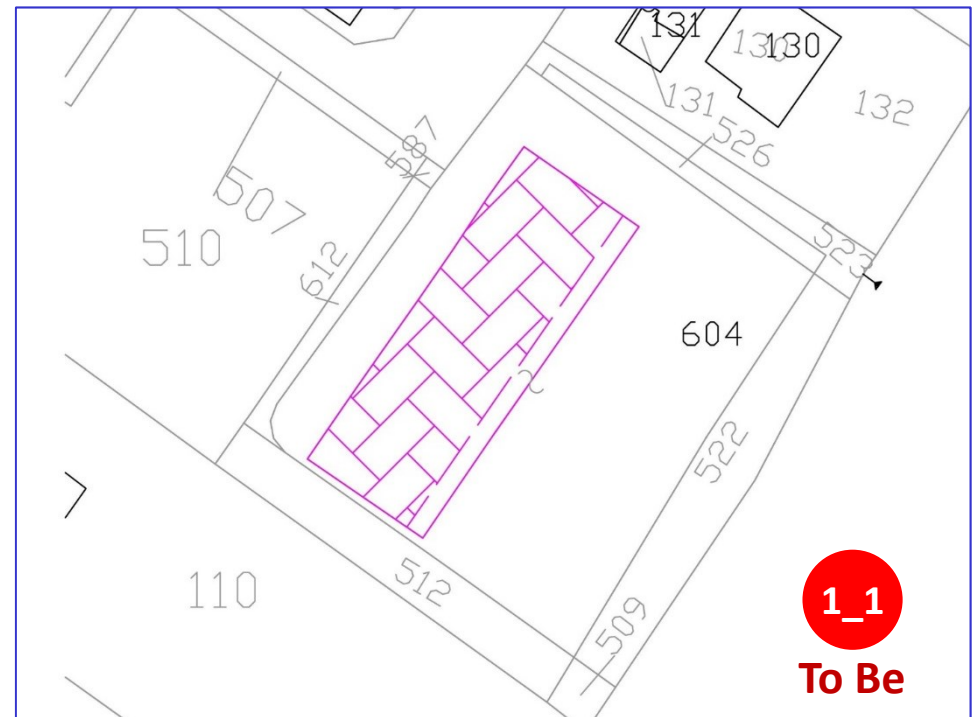


## Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

Esempio 1



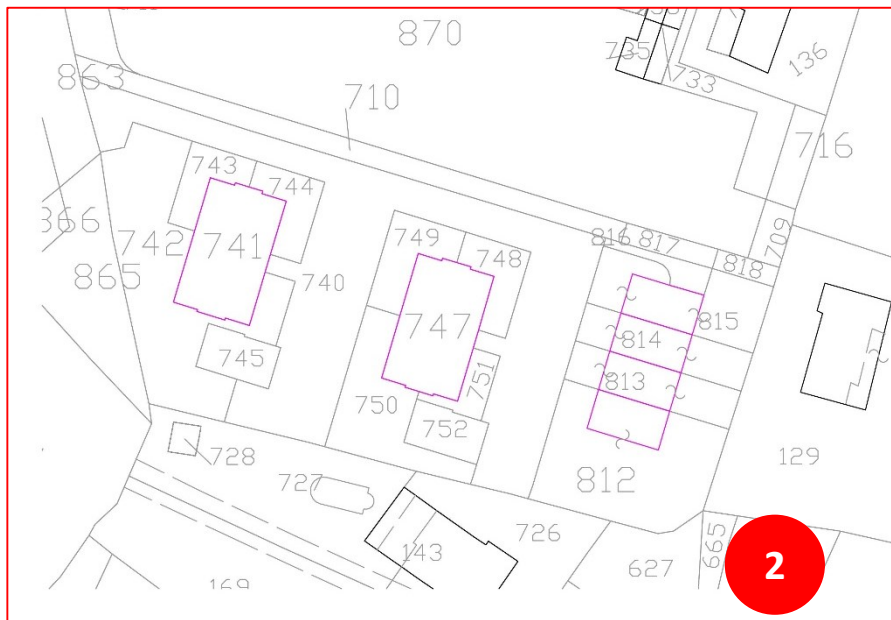
EdM conseguente  
alle indicazioni di prassi





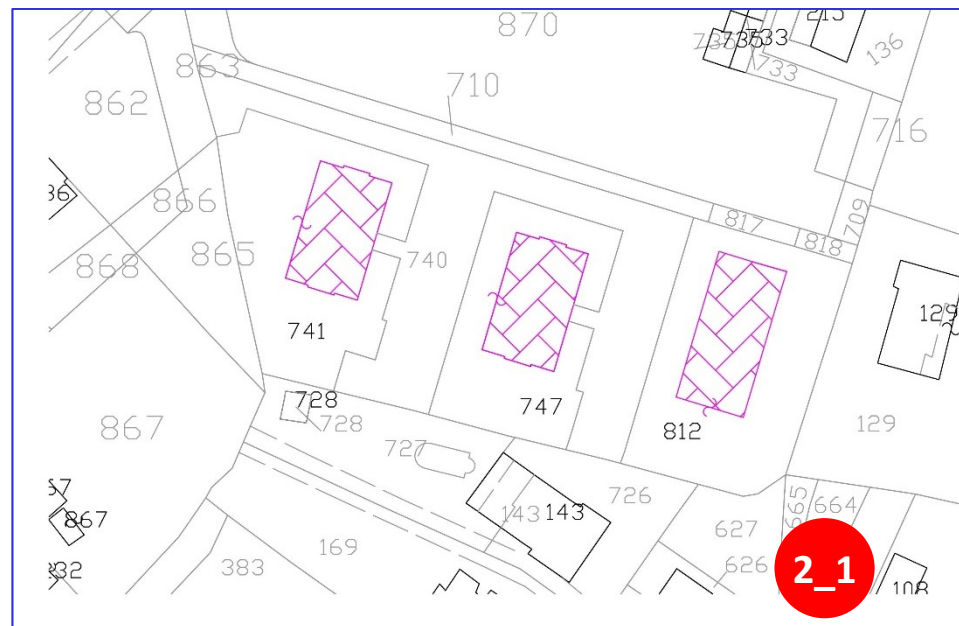
# Il Frazionamento degli Enti Urbani Prassi operativa al CT e al CF

## Esempio 2



**As Is**

**EdM conseguente  
alle indicazioni di prassi**



**To Be**

Torna alla presentazione



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

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

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

**Grazie per la cortese  
attenzione**

**Andrea GALARDINI**

*Settore Servizi Cartografici*

*Ufficio Sistemi cartografici e metodologie operative*

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

*Lecco, 4 marzo 2022*





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

# ***Evoluzione dei servizi di consultazione ed aggiornamento catastale nel Sistema Integrato Territorio***

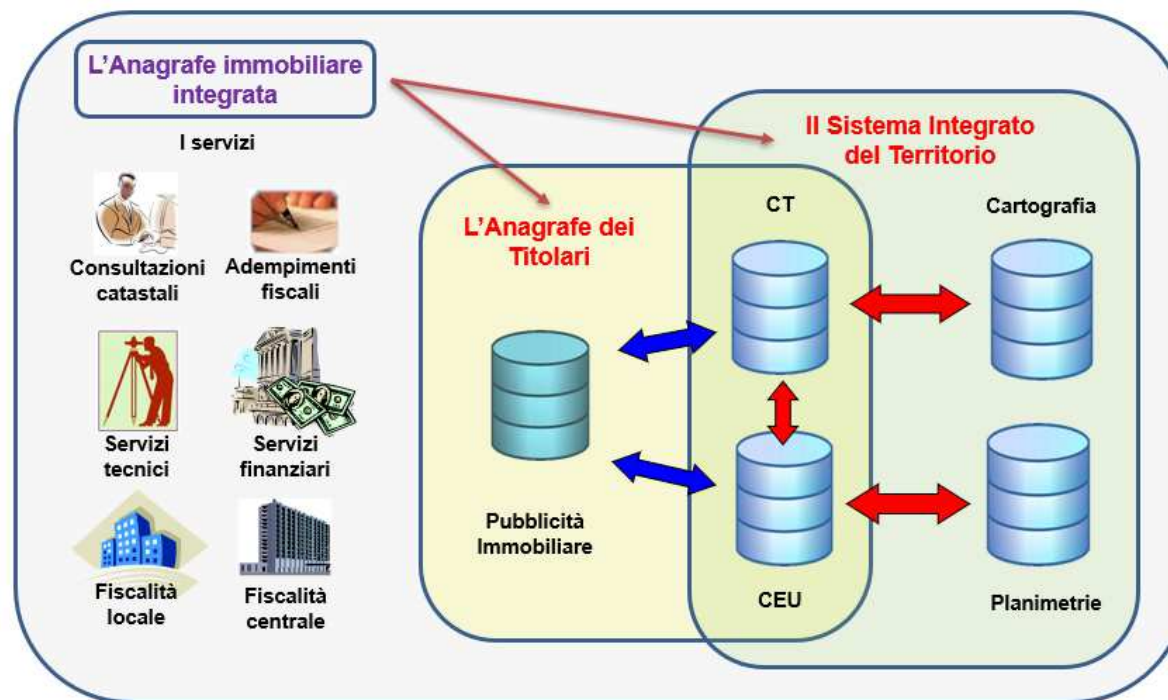
## ***Il Sistema Integrato del Territorio***

*Lecco, 4 marzo 2022*

La **necessità di una gestione integrata dei dati** catastali è stata **sancita con la nascita dell'Anagrafe Immobiliare Integrata**, prevista dal **Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78 - Art. 19** (Aggiornamento del catasto)

Comma 1 ...omissis

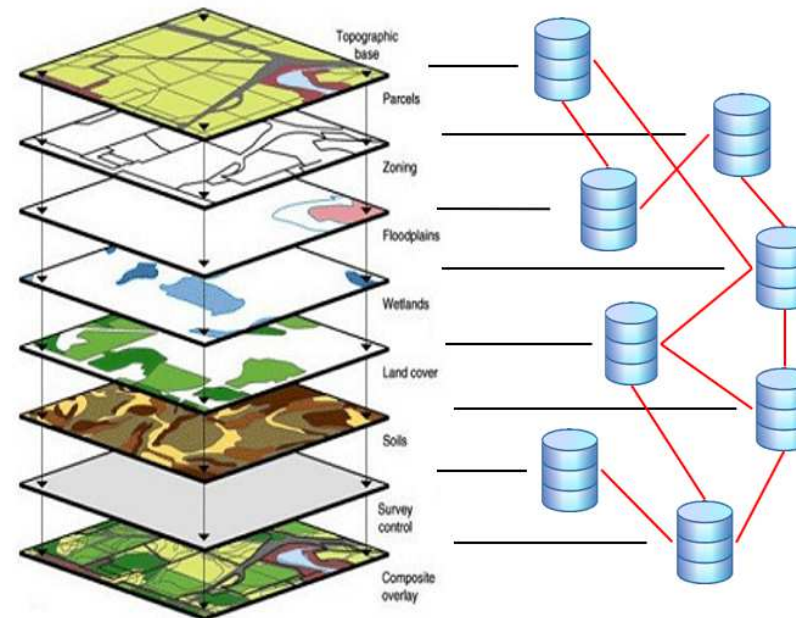
L'Anagrafe Immobiliare Integrata **attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati** disponibili presso l'Agenzia del Territorio **per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.**



La necessità di gestire **in maniera integrata e geo-riferita** i numerosi tipi di dati disponibili, ha quindi portato alla **nascita del SIT**.

Il SIT riunisce in un'unica base dati le informazioni cartografiche, grafiche e censuarie, del catasto terreni e urbano.

- **Ortofoto** del territorio
- **Viabilità**, toponomastica, civici
- **Quotazioni** del mercato immobiliare
- **Cartografia** catastale
- **Immobili rurali** e suoi attributi
- **Immobili urbani** e suoi attributi
- **Soggetti** detentori di diritti reali
- **Titolarità** sugli immobili



Il passaggio ad una gestione integrata ha richiesto all'Agenzia un grande sforzo in termini di

- **recupero** della **coerenza** dei dati (maggiore qualità)
- **costituzione** delle **relazioni spaziali** esistenti tra le caratteristiche mappate, prima gestite in maniera isolata (cartografia, elementi censuari di catasto terreni o di catasto urbano).

**Il SIT permetterà l'integrazione di informazioni geo-riferite provenienti da altre basi dati**

L'**Anagrafe dei Titolari** è l'archivio nazionale dei titolari di diritti reali sugli immobili censiti in Catasto e gestiti nell'All.

Soggetti titolari di diritti su immobili urbani:	41 mln
Soggetti titolari di diritti su terreni:	23 mln
Titolarità dichiarate su immobili urbani:	123 mln
Titolarità dichiarate su terreni:	149 mln

Le informazioni sulle **titolarità** sono corredate dal **grado di qualità** dei dati (con riguardo a soggetti con diritti codificati sull'immobile, presenti in Anagrafe Tributaria, presenza di documento giustificativo, riscontro nei pubblici registri) che ne determinano il **livello di affidabilità**

Il livello di **affidabilità** delle **singole titolarità** determina il livello di **affidabilità dell'immobile** in termini di certezza del possesso e riconoscimento dei soggetti passivi di imposta



Il sistema informativo catastale denominato **Territorio web** è basato su un'**architettura di tipo "distribuito"** che vede la segmentazione dei dati a livello provinciale.

La piattaforma di gestione del software è basata su una obsoleta **interfaccia a caratteri**



Il **Sistema Integrato del Territorio** si basa, invece, al pari del sistema di gestione della Pubblicità immobiliare, su un'**architettura di tipo "centralizzato"**, aumentando sia l'economia di scala che i fattori di sicurezza.

La nuova piattaforma di gestione del software è orientata a una **interfaccia grafica**

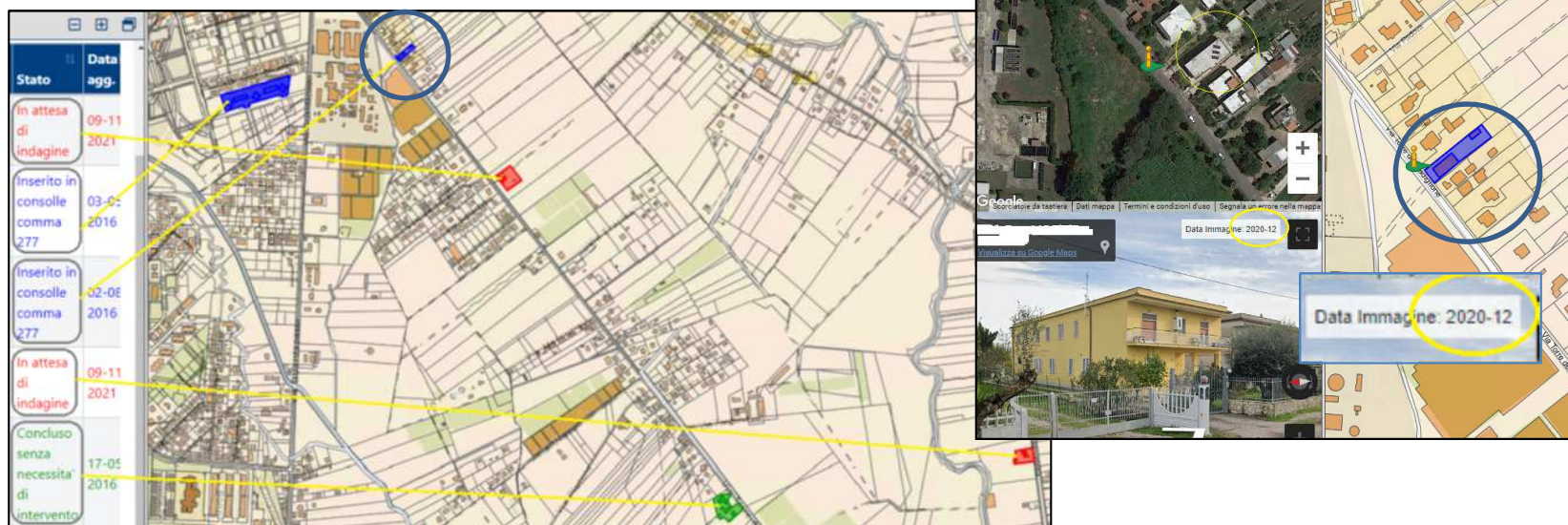
- La **completezza, coerenza e univocità** delle informazioni nelle diverse banche dati (per una **maggiore qualità dei dati**)
- L'**integrazione dei dati** ai fini della completezza delle informazioni richieste/fornite (per la fornitura di **nuovi servizi**)
- La rappresentazione del **continuum territoriale** (per la **navigazione sui dati** a livello provinciale e nazionale)
- La **rispondenza**, delle informazioni conosciute, alla **realtà del territorio** (per un più agevole **controllo del territorio**)
  
- **Il SIT**, per quanto attiene alle informazioni relative ai soggetti titolari di diritti, **è integrato con l'Anagrafe dei Titolari (AdT)**

- **Completezza dei dati disponibili**
- **Coerenza e univocità dei dati** presenti nelle diverse banche dati
- **Integrazione dei dati** per la fornitura di nuovi servizi
- **Navigazione «continua» sui dati** a livello provinciale e nazionale
- **Maggiore rispondenza** degli archivi **alla realtà del territorio**
- Incremento del grado di **informatizzazione dei dati**, mediante attività progettuali
- Tramite rilevazione, **bonifica** e monitoraggio delle **incoerenze** nei DB
- Attività di **correlazione dei dati**, tra
  - particelle di CT e di CEU
  - uiu e schede planimetriche
  - titolarità presenti in P.I. e nei DB catastali
- Realizzazione del **continuum** territoriale mediante attività di **congruenza** geometrica dei **fogli di mappa**
- Attività di **recupero delle mancate dichiarazioni** al CEU, mediante accertamenti puntuali («comma 336», «comma 277») o campagne massive («case fantasma», «fabbricati rurali»)

- **La navigazione «continua» sui dati**  
(la realizzazione del continuum territoriale mediante attività di congruenza geometrica dei fogli di mappa)



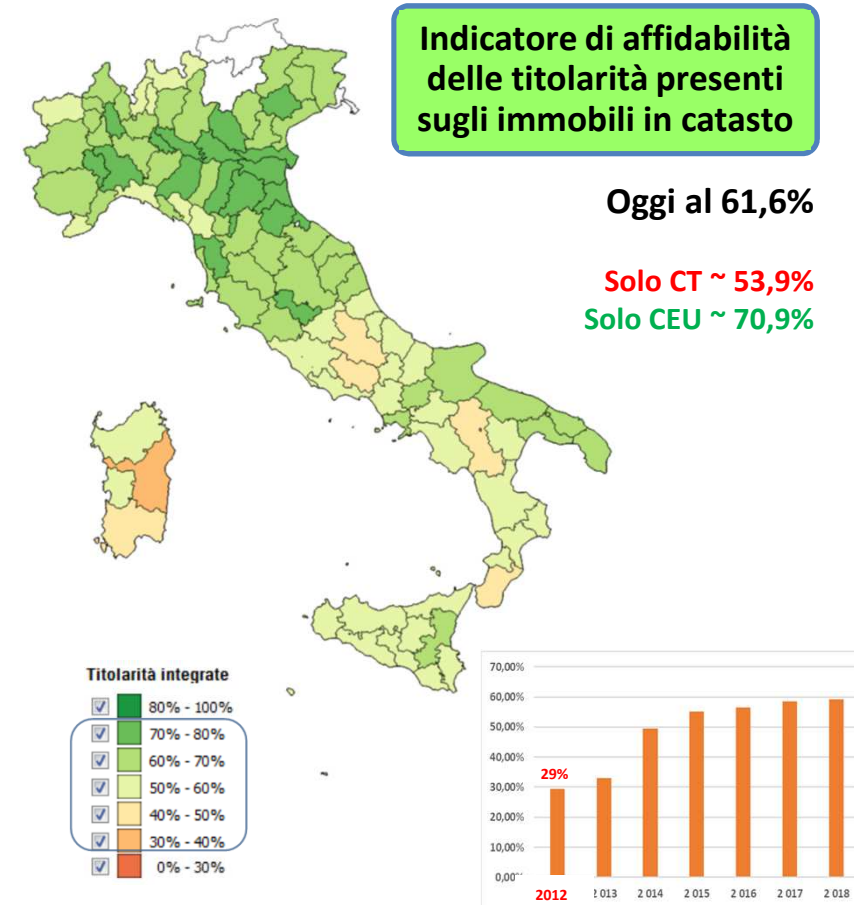
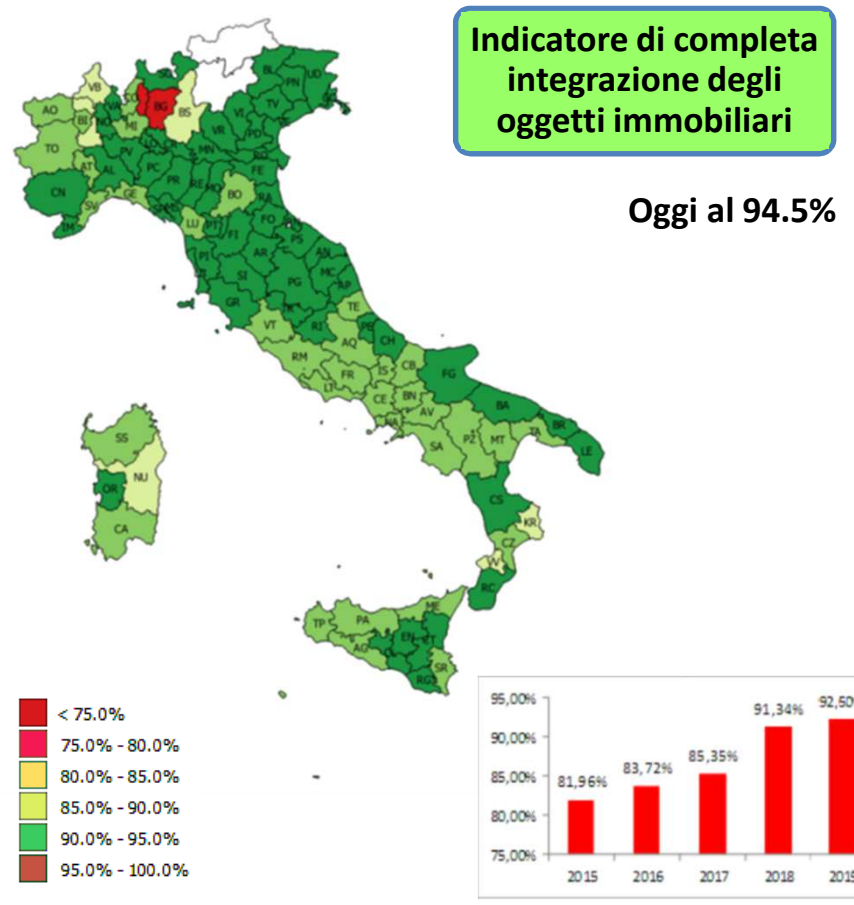
- **La maggiore rispondenza degli archivi alla realtà del territorio** (le attività per il recupero delle mancate dichiarazioni)



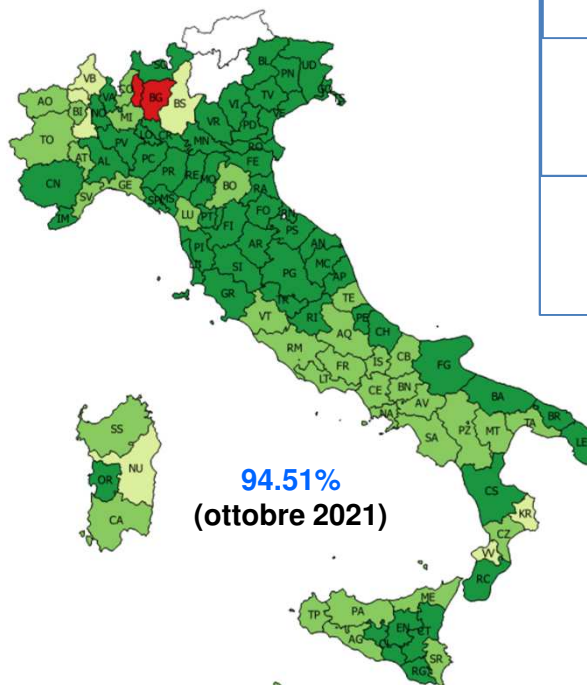
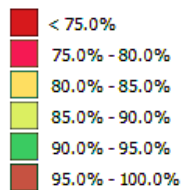
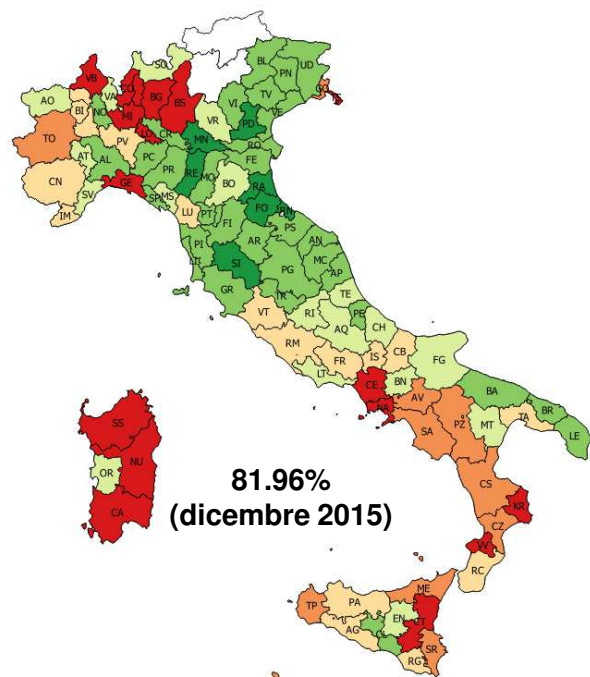
La **completezza** e la **coerenza** dei dati è l'elemento portante di un Sistema Integrato

**Unità Immobiliari** urbane: 75 mln  
**Particelle** terreni: 82 mln

**Titolarità** su immobili urbani: 123 mln  
**Titolarità** su terreni: 149 mln



**Il miglioramento della qualità e della completezza degli oggetti presenti nelle banche dati catastali**



### Sulle particelle

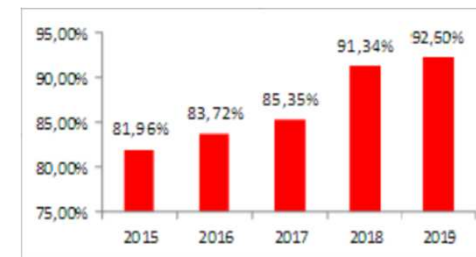
Trattare particelle presenti in catasto terreni ma assenti in cartografia o viceversa

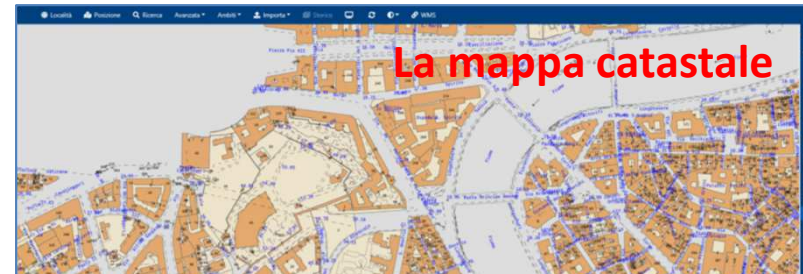
Correlare particelle di catasto urbano con quelle di catasto terreni

Trattare particelle rurali o urbanizzate presenti in CT ma assenti al CEU

Recuperare le geometrie di fabbricato non presenti in cartografia

**Indicatore di completa integrazione degli oggetti immobiliari**









**Ricerca Avanzata**

UTILIZZO: UGUALE A  
 QUALITA': UGUALE A  
 DESTINAZIONE: UGUALE A  
 SUPERFICIE: Compresso tra (Min: 0 Max: 200000)  
 Colore: #e00000

**Seminativo**

**Ricerca Avanzata**

DESTINAZIONE: UGUALE A  
 CATEGORIA: Contenuto in  
 MQ: Compresso tra Da: 0 A: 100  
 RENDITA: Compresso tra Da: A:  
 TARIFFA: Compresso tra Da: 20 A: 40  
 Colore: #e00000

**Negozii fino a 100 mq**

**Ricerca Avanzata**

DESTINAZIONE: UGUALE A  
 CATEGORIA: Contenuto in  
 MQ: Compresso tra Da: 0 A: 100  
 RENDITA: Compresso tra Da: A:  
 TARIFFA: Compresso tra Da: A:  
 Colore: #e00000

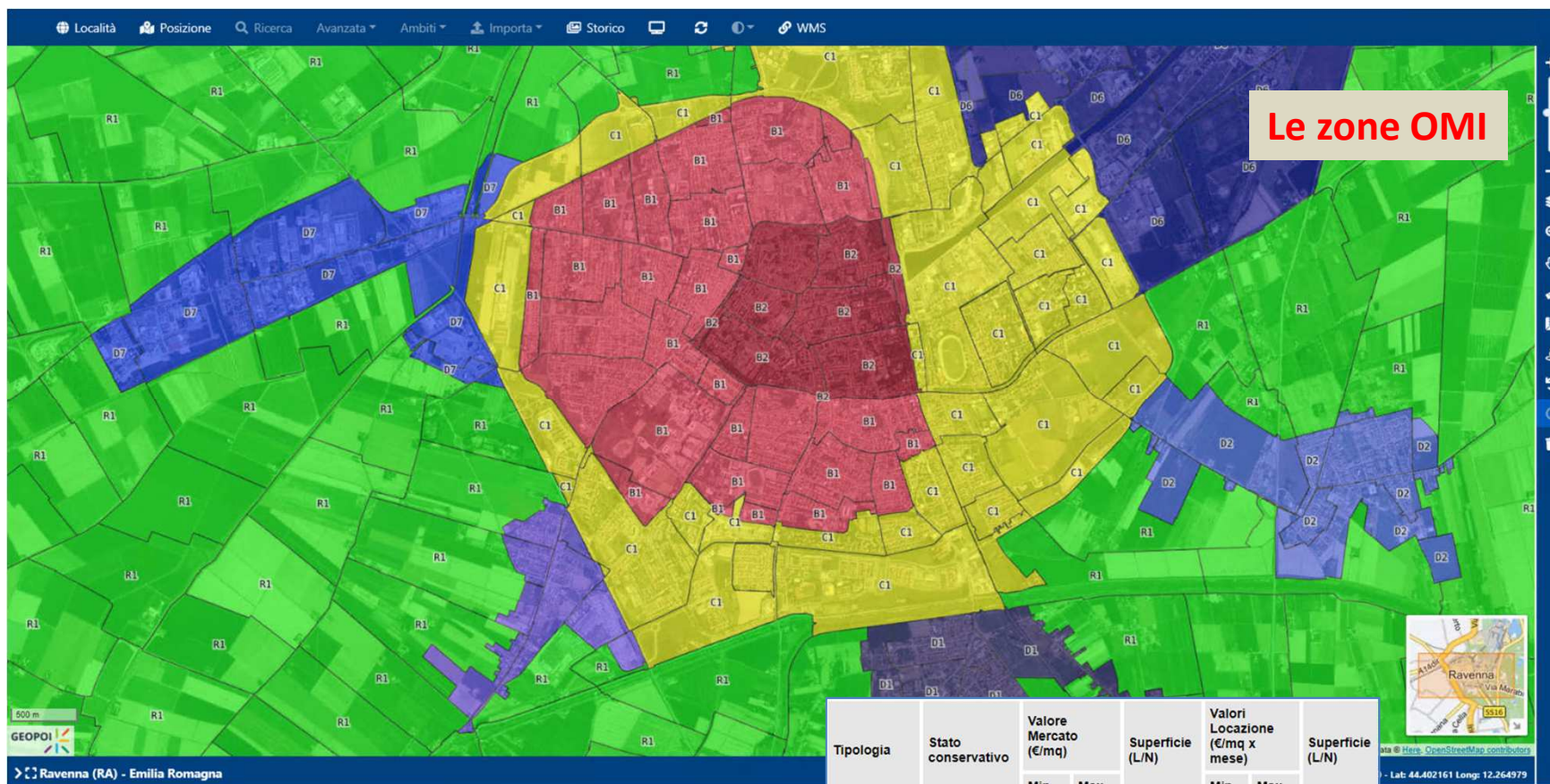
UFFICIO PUBBLICI  
 SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI  
 BIBLIOTECHE PINACOTECHE MUSEI GALLERIE ACCADEMIE CIRCO  
 CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO  
 MAGAZZINI SOTTERRANEI PER DEPOSITO DEBRATE  
 NEGOZI E BIOTEGGHE  
 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON I  
 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
 FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

**Ricerca Avanzata**

DESTINAZIONE: UGUALE A  
 CATEGORIA: Contenuto in  
 MQ: Compresso tra Da: A:  
 RENDITA: Compresso tra Da: A:  
 TARIFFA: Compresso tra Da: 20 A: 40  
 Colore: #e00000

**Ricerca Avanzata**

DESTINAZIONE: UGUALE A  
 CATEGORIA: Contenuto in  
 MQ: Compresso tra Da: 0 A: 100  
 RENDITA: Compresso tra Da: A:  
 TARIFFA: Compresso tra Da: A:  
 Colore: #e00000



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)
		Min	Max		
Negozi	Normale	1350	2200	L	7,2
Tipologia	Stato conservativo	Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	
Uffici	Normale	1550	2100		L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2250	L	8,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1600	L	5,5	6,8	L
Box	Normale	900	1100	L	4,2	4,7	L
Posti auto coperti	Normale	720	900	L	3,4	3,8	L
Posti auto scoperti	Normale	540	680	L	2,5	2,8	L
Ville e Villini	Normale	1750	2350	L	8	9,5	L

**Fattispecie**

Dati della ricerca

Cerca:

Azioni	Tipo	Com.	Sez.	Fgl.	Num.	Den.	Sub.	Fatt.	Stato	Data agg.	CF incaricato	Data sosp.	Data ins.
	P	H199	A	71	3014			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	71	3015			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	71	3143			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	71	3172			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021
	P	H199	A	72	984			C3	In attesa di indagine	25-03-2021			25-03-2021

Fattispecie in attesa di indagine: 323 su 323 Fattispecie in corso di indagine: 0 su 323 Fattispecie concluse: 0 su 323

Legenda Fattispecie Stampa Indietro

1/1

**I fabbricati con geometria mancante in cartografia**

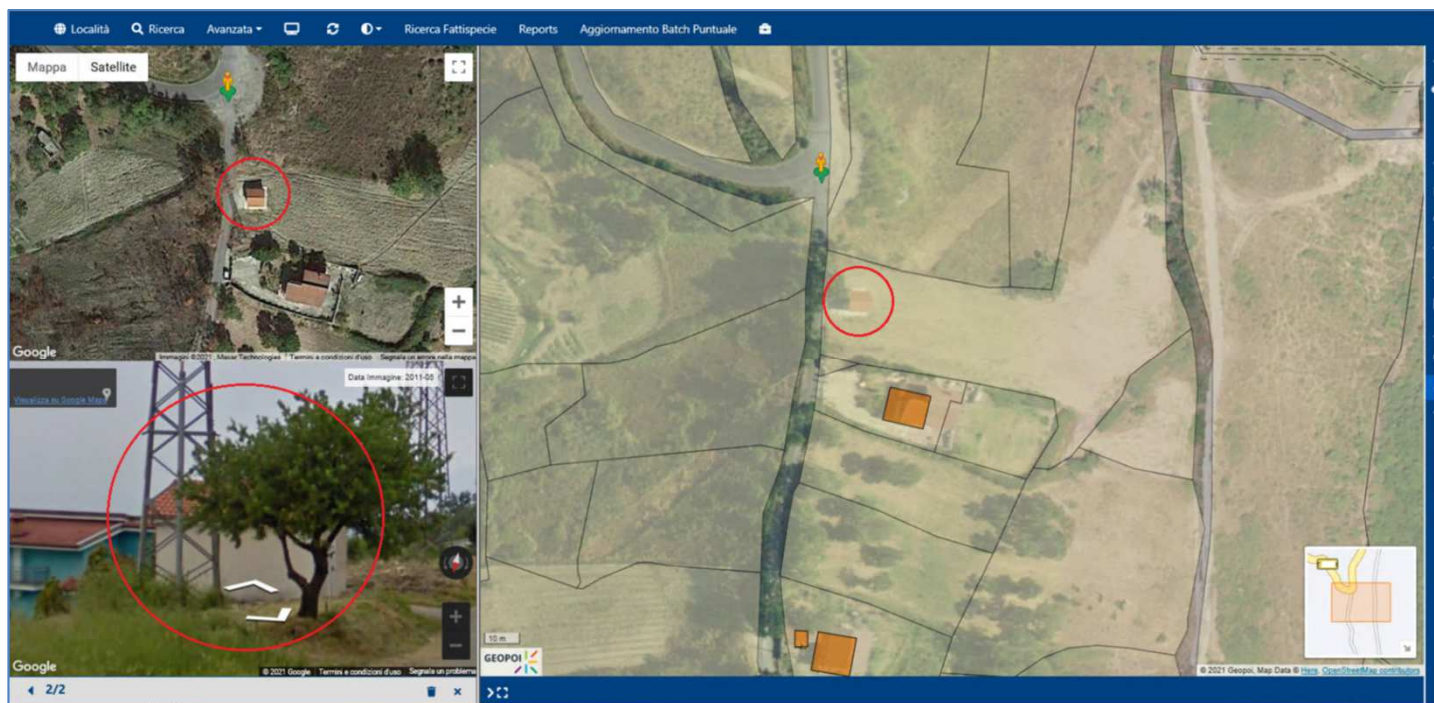
Azioni	Tipo	Com.	Sez.	Fgl.	Num.	Den.	Sub.	Fatt.	Stato	Data agg.	CF incaricato	Data sosp.	Data ins.
	P	A033		5	614			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		5	616			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		5	624			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		7	337			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021
	P	A033		9	713			H	In attesa di indagine	03-02-2021			03-02-2021

Fattispecie in attesa di indagine: 10 su 10 Fattispecie in corso di indagine: 0 su 10 Fattispecie concluse: 0 su 10

Legenda Fattispecie Stampa Indietro

1/1

**Le particelle urbanizzate aventi più corpi di fabbrica**



**Individuazione di fabbricati non dichiarati**

**Individuazione di immobili non perequati fiscalmente all'interno dello stesso tessuto urbano**

**Ricerca Avanzata**

DESTINAZIONE: UGUALE A | Nessuna Selezione

CATEGORIA: Contenuto in

- ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE
- ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
- ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
- ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
- ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE
- ABITAZIONI DI TIPO RURALE
- ABITAZIONI IN VILLINI
- ABITAZIONI IN VILLE

VANI: Compreso tra | Da: | A:

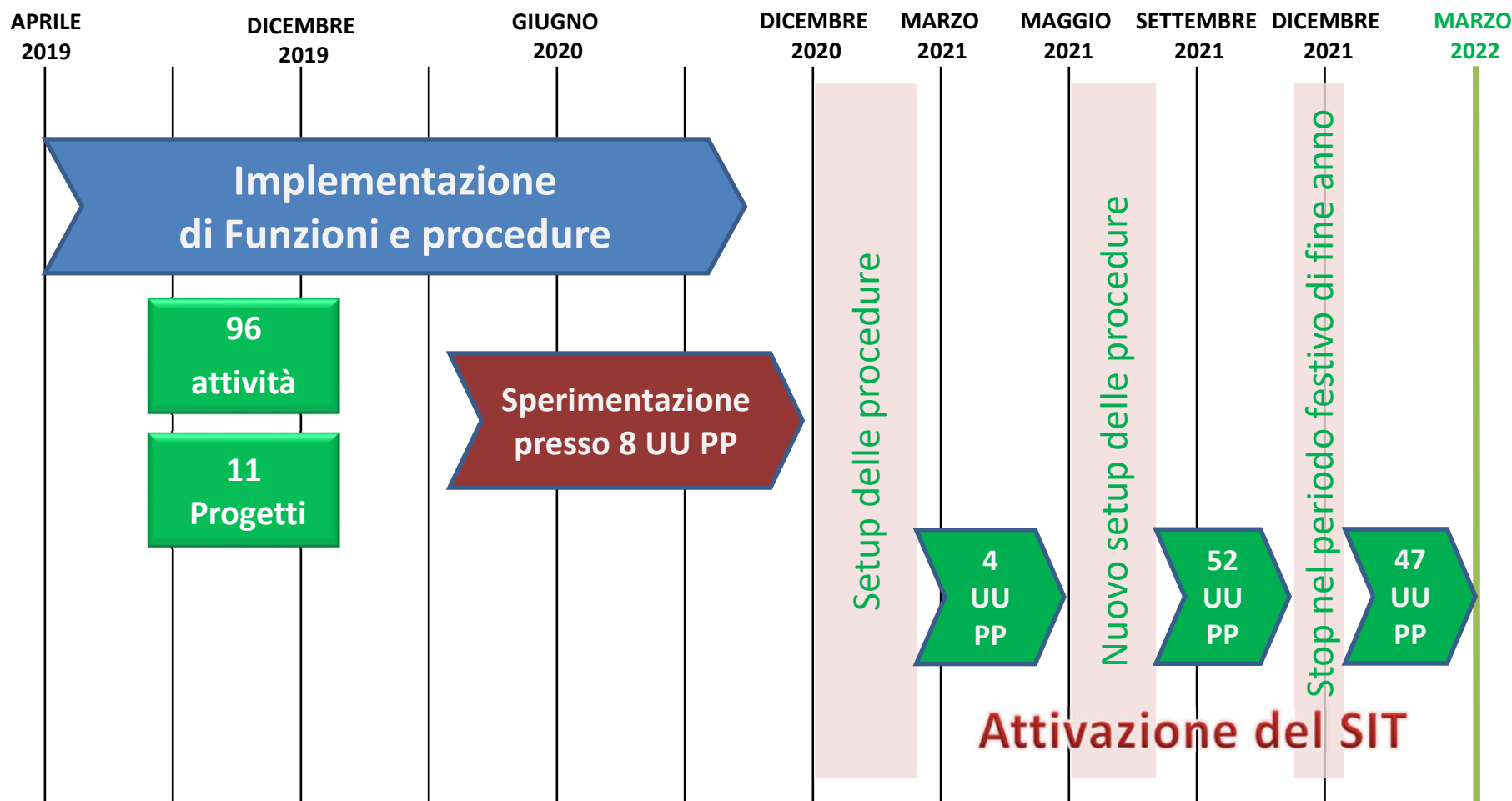
RENDITA: Compreso tra | Da: | A:

TARIFFA: Compreso tra | Da: 80 | A: 120


Colore: #e00000

Seleziona | Reimposta | Esporta CSV

## Il Cronoprogramma



## Un secondo layout di visura catastale




Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/02/2020  
Ora: 12:52:34  
Numero Pratica: RM0001118/2020  
Pag: 1 - Segue


Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2020

Dati della richiesta:  
Fabbricati siti nel comune di ROMA (H501) provincia ROMA

**Soggetto individuato:**  
GABRIELLA nata a ROMA (RM) il (CF: GRL H501 )  
Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di ROMA (H501) (RM)	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Foglio Particella Subalterno	Annotazione:

> **Indirizzo**

VIA, n. piano 3 interno 14	Impianto meccanografico del 30/06/1987
----------------------------	--


> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.177,52	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Zona censuaria: Categoria A/3 <sup>a</sup> , Classe 3, Consistenza 6 vani	

> **Dati di superficie**

Nei casi di presenza di poche informazioni

- Migliore leggibilità
- Superamento dello schema tabellare



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/02/2020  
Ora: 12:52:34  
Numero Pratica: RM0001118/2020  
Pag: 2 - Fine

> **Intestazione attuale dell'immobile 1 - totale intestati: 2**

> 1. **RICCARDO**  
(CF RCR H501 )  
nato a ROMA (RM) il  
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del Pubblico ufficiale  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. - Compravendita  
Nota presentata con Modello Unico n.  
Reperto PI di ROMA 1 in atti dal

> 2. **GABRIELLA**  
(CF GRL H501 )  
nata a ROMA (RM) il  
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Documento rilasciato da: Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio  
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 509 del 17/02/2020 Tributi speciali: Euro  
Richiedente:

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

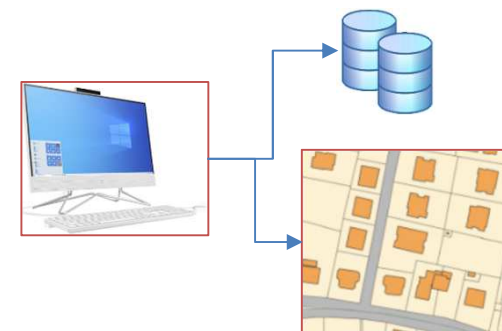
### Il nuovo programma per la presentazione delle volture: “Voltura 2.0 – Telematica”

- Attivabile dalla **Scrivania del Professionista**
- **Compilazione assistita** dalle informazioni reperibili nei DB catastali
- **Verifica on line** delle informazioni presenti nei DB catastali, di P.I. e in Anagrafe tributaria
- Gestione del **servizio di cassa** (pagamento da **castelletto**)



### La trattazione «cartografico-censuaria» dell'aggiornamento catastale

- **Unificazione dei due processi:** contestuale aggiornamento del DB cartografico e dei DB censuari di catasto terreni e urbano (quando interessati)
- **Integrazione dei dati:** nessun disallineamento generato
- **Aggiornamento del Portale Cartografico:** in «reale» con i DB



### Una nuova versione *on line* del SW per le domande di voltura: “*Voltura Web*”

- Richiamabile **dal sito dell’Agenzia** (al pari della procedura *Successioni Web*)
- **Compilazione assistita** dalle informazioni reperibili nei DB catastali
- **Verifica *on line*** delle informazioni presenti nei DB catastali, di P.I. e in Anagrafe tributaria
- Gestione del **servizio di cassa** (pagamento tramite *PagoPA*)

### La nuova visura integrata

- Un servizio di consultazione integrato “**Catasto**” + “**Pubblicità immobiliare**” capace di fornire elementi sulle **titolarità**, **desunte** dagli archivi catastali e **riscontrate** negli archivi di pubblicità immobiliare, **referibili ai** soggetti detentori di diritti reali sull’immobile
- **Esporrà**, insieme alle suddette informazioni, anche il «**grado**» di **attendibilità** delle informazioni (grado di **riscontro** in termini di **oggetto-soggetto-documento-diritto-quota**)



### Il nuovo modulo inventariale catastale: il «FABBRICATO»...

**Costruzione** che delimita, distinguendolo dall'ambiente esterno, uno spazio atto allo svolgimento di attività, **realizzata in elevazione e/o interrata su una particella edilizia, priva di soluzione di continuità** fuori terra o, se interamente interrata, priva di soluzione di continuità entro terra.

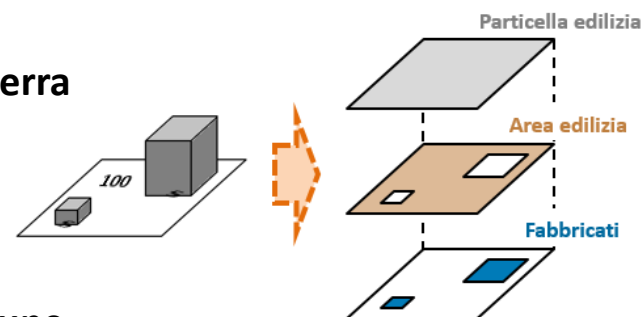


### ...che, insieme alla restante area...

Area **coperta o scoperta** di una particella edilizia, priva di soluzione di continuità e non occupata da fabbricati fuori terra

### ...identifica la particella edilizia

**Porzione continua di terreno**, situata in un medesimo Comune, avente la **medesima destinazione** catastale a seguito di **edificazione** o di censimento di immobili urbani



## Pre-allineamenti non più gestiti dal Docfa

Con il passaggio al SIT la presentazione di **pre-allineamenti con il Docfa** non sarà più permessa, in quanto **non più gestiti dal nuovo workflow** di accettazione



Il pre-allineamento, **quando necessario**, dovrà essere preventivamente richiesto **tramite istanza**, mediante i canali già in uso (posta, sportello, Contact center)



### Visure e certificazioni «fuori provincia»

Al momento dell'impianto del SIT gli Uffici **non potranno più consultare** la banca dati delle province che utilizzano una **piattaforma diversa** dalla propria



La consultazione da parte dell'utenza professionale potrà - però - avvenire **senza alcuna limitazione tramite l'accesso a Sister**, in quanto il sistema telematico accede indifferentemente alle due piattaforme esistenti



Gli **accessi da sportello catastale decentrato** saranno possibili **senza problemi**, utilizzando collegamenti mediante Sister



Per le visure fuori provincia **a ciascun Ufficio** sarà fornito un **accesso Sister**

### Temporanea sospensione dei servizi all'utenza

- Anche per **evadere gli atti di aggiornamento pregressi e impedire nuovi afflussi non trattabili in tempo per l'attivazione del SIT, i servizi telematici saranno sospesi per quattro giorni**, con riguardo
  - alla presentazione degli **atti di aggiornamento** catastale (Pregeo, Docfa, Volture)
  - alla erogazione di **estratti di mappa**, uso aggiornamento
  - alla presentazione delle schede monografiche dei **punti fiduciali**
  - al rilascio di **libretti di misure** Pregeo



**Nei primi due giorni** continueranno a essere erogati i servizi di consultazione

- Per **permettere la predisposizione del nuovo ambiente di lavoro (allineamento dei DB catastali al SIT), tutti i servizi saranno sospesi nel terzo e quarto giorno**



### Utilizzo degli estratti di mappa

Affinché sul SIT possa essere mantenuta l'attuale elevata percentuale di **approvazione automatica** (86%), gli atti di aggiornamento geometrico dovranno essere redatti su **estratti di mappa rilasciati dal SIT**.

Pertanto, dopo la migrazione al SIT, quando possibile, **occorre evitare** di presentare atti di aggiornamento redatti su **estratti di mappa rilasciati da TW**.

La **problematica cesserà** decorso un semestre dall'attivazione del SIT, cioè con la scadenza del periodo di validità degli estratti di mappa rilasciati da TW.

La criticità relativa all'**utilizzo** dell'estratto di mappa verrà gestita a livello organizzativo, con il coinvolgimento degli Ordini professionali, secondo le seguenti direttrici

- a) **Uso** degli **estratti** di mappa **già rilasciati da TW**, presentando gli atti di aggiornamento **prima della migrazione** al SIT (trattazione TW su TW)
- b) **Rinvio** della **richiesta** di estratto di mappa ad un momento successivo all'attivazione del SIT (trattazione SIT su SIT)
- c) **Sostituzione** - a costo zero - con **estratto** rilasciato da SIT, nel caso di estratto di mappa non utilizzato prima dell'attivazione del SIT ma **ancora valido** (trattazione SIT su SIT)
- d) **Presentazione** dell'atto di aggiornamento utilizzando l'estratto di mappa rilasciato da TW, accettando l'eventualità di **approvazione manuale**

### Implementazione di innovazioni nel flusso «Pregeo»

- Le diverse **fasi del procedimento** tecnico-amministrativo verranno **tracciate mediante protocollo NSD** (Nuovo Sistema Documentale), in aggiunta al protocollo pratica, ancora riportato in visura.

In particolare verrà **assegnato un protocollo NSD**

- in ingresso**, ad ogni atto di aggiornamento geometrico presentato
  - in uscita**, ad ogni comunicazione/ritorno di documentazione al professionista, sia in caso di esito positivo che in caso di respingimento dell'atto tecnico presentato.
- Gli **atti rifiutati** dall'approvazione automatica e respinti, **verranno firmati con firma digitale e con** attribuzione di **protocollo NSD** in uscita, per ufficializzare la non accettazione.
  - Gli **attestati di approvazione** automatica (censuario e cartografico) e la ricevuta di cassa verranno **restituiti** al professionista tramite Sister sotto forma di un unico documento **con protocollo NSD** in uscita.

### Comunicazione interna (rivolta a strutture AdE)

- **Nota informativa** a: tutte le DR, DC SEOMI, APL, TI, AL
- **Notizia su sito intranet regionale**



### Comunicazione istituzionale (rivolta a categorie specifiche)

- **Riunioni** con Collegi e Consigli professionali provinciali
- **Nota informativa** a Consigli e Collegi professionali nazionali (DC SCCPI), regionali (DR), provinciali (DP)
- **Informativa su servizio telematico SISTER** per le aziende produttrici di software



## Comunicazione esterna (rivolta agli utenti)

- **Avvertenze agli utenti** sui servizi telematici SISTER, Fisconline, Entratel

- **Notizia su sito internet regionale**

- **Comunicato stampa** a cura della DR

- **Pubblicazione su sito internet**
  - di una **guida** alla nuova visura
  - di **brochure** aggiornata sui servizi on line catastali e ipotecari

**Presentazione Documenti**

16-03-2021 - Interventi tecnici - Ufficio Provinciale di Ravenna  
In relazione agli interventi tecnici per la migrazione al SIT - Sistema Integrato del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Ravenna, dal 22 al 29 marzo non sarà possibile agli utenti SISTER inviare documenti Docta / Piepro / Voltura per immobili siti nella provincia di Ravenna.

24-03-2021 - Voltura 2.0-Telematica  
Dal 29 marzo per le province contenute nell'elenco\_03 sarà possibile utilizzare il software "Voltura 2.0-Telematica", di cui al Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate prot. 40466 del 10 febbraio 2021 - gdf

**Consultazioni e Certificazioni**

24-03-2021 - Attivazione SIT - Sistema Integrato del Territorio  
Dal 29 marzo per le province contenute nell'elenco\_03 sarà attivato il SIT - Sistema Integrato del Territorio. Per sapere cosa cambia consultare il documento\_001 e per un riepilogo dei servizi telematici catastali e ipotecari disponibili consultare la struttura\_001 in relazione agli interventi tecnici previsti per la migrazione al SIT - Sistema Integrato del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Ravenna e i servizi di visura catastale.

Avvisi disponibili, prodotte dagli Uffici di cui al seguente elenco\_03, saranno redatte secondo le specifiche tecniche



**Avvisi**

18/03/2021 - Da - Ter - Siste

29/12/2020

**COMUNICATO STAMPA**

**Avviso agli utenti dei servizi catastali Dal 29 marzo l'Ufficio provinciale - Territorio di Ravenna passa al Sistema Integrato del Territorio**

Da lunedì 29 marzo l'Ufficio provinciale - Territorio di Ravenna erogherà i servizi catastali e cartografici mediante la nuova piattaforma digitale SIT (Sistema Integrato del Territorio), nella quale sono conservati gli atti e gli elaborati catastali del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta di un'evoluzione dell'attuale sistema informativo catastale, che consentirà di sovrapporre diverse informazioni, rendendole più facilmente consultabili. Grazie alla nuova piattaforma, gli utenti potranno accedere ai servizi catastali e ipotecari in modo più agevole e sicuro.

**SERVIZI GRATUITI**

1. Consultare la situazione (potestaria e catastale) del proprio immobile.  
2. Consultare la situazione (potestaria e catastale) del proprio immobile, in modo da verificare, con le rappresentazioni delle particelle catastali, la presenza dell'unità immobiliare in fase di esecuzione, in base alle informazioni fornite dal proprietario, o la presenza dell'unità immobiliare in fase di esecuzione, in base alle informazioni fornite dal proprietario, o la presenza dell'unità immobiliare in fase di esecuzione, in base alle informazioni fornite dal proprietario.

**SERVIZI A PAGAMENTO**

3. Consultare la mappa di un immobile del quale si possiedono i dati catastali.  
4. I servizi di consultazione dinamica della cartografia catastale.





***Grazie per l'attenzione***

## INCONTRI FORMATIVI – INFORMATIVI ORGANIZZATI DAL CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI

RIEPILOGO DELLE DOMANDE PERVENUTE SULLA CHAT DURANTE GLI INCONTRI, CON LE RELATIVE RISPOSTE

ARGOMENTO: CATASTO

QUESITO	RISPOSTA
La visura integrata sarà un documento probante?	Non può esserlo per Legge, giacché il sistema catastale italiano è per definizione non probatorio.
La nuova versione di <b>voltura web</b> sarà per afflusso come voltura1 o sempre con "a favore" e "contro", in molti casi non utilizzabile?	Il nuovo applicativo voltura web, al momento non oggetto di sviluppo nel 2022, dovrebbe funzionare esattamente come l'attuale applicativo voltura 2.0 telematica
Si attiverà una <b>procedura telematica DOCTE</b> ?	La procedura Docte Web dovrebbe essere disponibile entro il 2022
Sarà possibile effettuare delle <b>visure storiche planimetriche</b> ?	Dal 10/01/2022 è stato reso disponibile l'accesso da Sister agli stadi pregressi delle planimetrie, nonché alle planimetrie delle unità soppresse.
Ho presentato un Docfa per cambio di destinazione d'uso da c1 a c2. Dopo l'autorizzazione del Comune di Manfredonia l'ufficio di Foggia non ha accettato il cambio d'uso, comunicando che il locale deve restare ad uso commerciale. Quindi, al Comune risulta "locale deposito", al Catasto "uso commerciale" per volontà dell'ufficio, anche se realmente il locale viene utilizzato come deposito. Come e' possibile?	Come noto, le attuali disposizioni normative prevedono l'autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quello urbanistico-edilizio. L'Agenzia delle Entrate non prende in considerazione, pertanto, le destinazioni d'uso assentite ma valuta, di volta in volta, la destinazione ordinaria delle unità immobiliari, in rapporto alle unità similari presenti nella zona censuaria.
Si conservano i dati delle precedenti variazioni partite Mod58 per fare gli allineamenti?	Non vi è alcuna perdita di dati relativi a precedenti variazioni.
Il programma voltura 2.0 ha un numero di campi predefinito come Voltura 1.0, per l'inserimento di dati riferiti alla ditta? Se sì, qual è il numero di campi previsti?	Diversamente da Voltura 1.1, non vi è un limite predefinito per i campi
Sarà possibile consultare le planimetrie catastali storiche?	La consultazione è possibile dal 10/01/2022.
Conseguentemente alla "liberalizzazione" della procedura Docfa, i tecnici dovranno confrontare attentamente la planimetria presente in banca dati; se, in caso di anomalie, si modifica il disegno, viene assegnata una <b>penalità in back office</b> ?	La planimetria può essere modificata, in coerenza con la causale dichiarata. Altrimenti detto, una diversa distribuzione degli spazi interni non può comportare un ampliamento.
Resterà la <b>data di ultimazione lavori</b> ? Per le variazioni fatte decenni or sono, come si fa a indicare una data precisa di ultimazione lavori?	L'indicazione della data di ultimazione dei lavori è indispensabile ai fini di valutare la tempestività della dichiarazione. E' l'elemento indispensabile per valutare se la dichiarazione è avvenuta nel termine dei 30 giorni fissato dalla Legge.
Quando entrerà in vigore l'approvazione automatica, con riferimento alla procedura Docfa?	L'avvio del nuovo processo è previsto per il 01/07/2022.
Le planimetrie d'impianto si potranno acquisire senza delega?	La delega è indispensabile, a prescindere dallo stadio della planimetria

QUESITO	RISPOSTA
Le planimetrie pregresse sempre a pagamento?	Il rilascio delle planimetrie è sempre gratuito. A prescindere dallo stadio.
Con il nuovo SIT non si potranno più eseguire i preallineamenti, ma questi saranno sempre possibili con il programma voltura2?	Il preallineamento può essere richiesto con istanza o effettuato con il programma Voltura
Nell'ottica di una BD sempre più completa ed aggiornata, le <b>vecchie planimetrie. mod. 1 e 5</b> , etc e tutto l'archivio storico mappe etc. si prevede che saranno digitalizzati?	Al momento non è previsto un progetto di digitalizzazione di questo tipo. Su richiesta, si procede puntualmente alla digitalizzazione delle planimetrie degli stadi superati.
Quali sono i tempi di <b>inserimento in atti con voltura 2.0?</b>	Sono i medesimi del programma precedente per le volture presentate allo sportello o per pec/mail. L'inserimento è in tempo reale per quelle trasmesse da Scrivania come Voltura 2.0 Telematica.
Quale sarà la tempistica del "nuovo" <b>preallineamento?</b>	La possibilità di operare in preallineamento è connessa all'attivazione del nuovo applicativo Docfa, che dovrebbe essere disponibile per il 2023
Nel caso di una <b>stipula</b> notarile, il notaio accetta <b>l'accettazione automatica del docfa?</b>	Il processo di accettazione dei Docfa è un processo interno dell'Agenzia delle Entrate. Il notaio dovrà essere a conoscenza che la verifica in sede di accertamento, da parte dell'Amministrazione fiscale, potrà riguardare non solo la rendita ma anche la correttezza formale del documento. Peraltro già oggi è così, giacché in fase di sopralluogo per verifica della rendita proposta possono essere accertati errori di rappresentazione.
E' possibile ripristinare il layout tabellare di tutte le visure? Risultavano sicuramente più leggibili ed intuitive di quelle attuali.	Il layout tabellare è stato già ripristinato per tutte le visure storiche. Entro giugno 2022 dovrebbe essere disponibile anche per la visura attuale per soggetto. Al momento, la visura attuale per immobile rimarrà nel nuovo formato.
Sarà possibile avere il dxf degli elaborati planimetrici? Attualmente vengono scaricati in pdf non vettoriale. Se non si recupera il vettoriale bisogna fare la trasposizione, il che comporta una perdita di tempo, nel caso di edifici molto grandi, magari per cambiare un solo subalterno e con il rischio di commettere errori.	Con il nuovo applicativo Docfa, che gestirà le immagini in formato vettoriale, ciò sarà possibile. Il nuovo applicativo Docfa dovrebbe essere disponibile per il 2023.
La <b>tempistica</b> tra la <b>presentazione</b> Docfa ed il <b>controllo</b> successivo è stabilita in un tempo certo, e se sì quanti giorni?	La Legge, come noto, fissa un termine ordinario di 12 mesi per la verifica della rendita proposta. Di norma le verifiche non possono avvenire prima di 6/7 mesi dalla data di presentazione del documento
Le abitazioni oggetto di <b>superbonus</b> vanno <b>riclassate</b> per aumento di superficie (cappotto) e per aumenti di valore?	Se vi è variazione di consistenza, sì. In ordine alla categoria e classe, di norma non è necessario cambiarle giacché il miglioramento, sotto il profilo censuario, deve essere sempre di tipo ordinario e non puntuale.
Ho riscontrato che molte planimetrie non risultano rasterizzate costringendo i professionisti tecnici e notai a fare apposita istanza con i conseguenti tempi di evasione. E' un inconveniente ovviabile da parte dell'Agenzia?	Le unità immobiliari prive di planimetria abbinata sono meno del 5% del totale di quelle censite in Catasto. La loro gestione, pertanto, non può che avvenire <i>on demand</i> , sulla base di specifiche segnalazioni da parte dell'utenza.

QUESITO	RISPOSTA
<p>Con <b>voltura web</b> non si deve più usare <b>resize enable</b> x vedere tutto il modello?</p>	<p>Il quesito si riferisce a "Voltura 2.0 - Telematica" ed è teso a segnalare che su Windows 10 non tutte le maschere risultano visualizzabili, con impossibilità a completare la compilazione. Della questione è stato interessato il partner tecnologico Sogei, il quale ha rappresentato che deve essere rispettato uno dei requisiti minimi previsti per la "Scrivania del Territorio", ovvero che lo schermo sia impostato con una risoluzione minima di 1440x900. Si consiglia, inoltre, di impostare lo zoom dei caratteri al massimo al 125%.</p>
<p>Nella <b>visura attuale per soggetto</b> non c'è più la sezione "dati derivanti da". E' solo presente la sezione "<b>annotazioni</b>"; quindi <b>non si vedono più i dati sulla titolarità</b>?</p>	<p>Fino a 10 immobili i dati vengono visualizzati in forma completa (con la sezione "dati derivanti da") mentre con un numero superiore di immobili la visura viene limitata, escludendo i dati di provenienza.</p>
<p>Le <b>lustrazioni</b> sono <b>consultabili</b>?</p>	<p>Le "lustrazioni" sono operazioni di aggiornamento periodico (quinquennale) delle qualità colturali e delle destinazioni d'uso delle particelle di Catasto terreni. L'esito delle lustrazioni, ovvero gli aggiornamenti d'ufficio, sono consultabili al pari di qualunque altra variazione registrata in atti, costituendo essa "stadio" di aggiornamento.</p>
<p>In caso di <b>accertamento per riordino fondiario</b> derivato da rilievo aerofotogrammetrico, il professionista come può assistere la proprietà nell'accertamento?</p>	<p>Verificandone il risultato una volta avvenuta la pubblicazione e proponendone l'eventuale modifica tramite segnalazione all'Ufficio (ovvero ricorrendo presso la Commissione tributaria).</p>
<p>E' possibile risolvere il problema delle <b>ditte simili ma non uguali</b> che impediscono la fusione di u.i.?</p>	<p>Se i soggetti sono uguali ma le titolarità (in termini di tipo di diritto e entità della quota di diritto) sono diverse è corretto che sia impedita la fusione delle u.i.u. Negli altri casi il problema si presenta per effetto di dichiarazioni avvenute in tempi diversi ed è sotto attenzione dell'Agenzia. In uno dei casi più frequenti (medesimo soggetto e diritto con quota identica ma dichiarata in maniera diversa: es. 50/100 e 1/2) una soluzione software già riconosce l'identità della ditta, permettendone la fusione.</p>
<p>Cosa accade dopo i 5 anni di obbligo di archivio delle pratiche catastali inviate con sister?</p>	<p>Il provvedimento direttoriale 22/03/2005 dell'ex Agenzia del Territorio dispone esclusivamente l'obbligo di conservazione dei documenti originali cartacei per 5 anni, trascorsi i quali il professionista non ha alcun vincolo.</p>

## INCONTRI FORMATIVI – INFORMATIVI ORGANIZZATI DAL CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI

RIEPILOGO DELLE DOMANDE PERVENUTE SULLA CHAT DURANTE GLI INCONTRI, CON LE RELATIVE RISPOSTE

ARGOMENTO: CARTOGRAFIA

QUESITO	RISPOSTA
Quale app dobbiamo scaricare per il geoportale?	Per utilizzare il Geoportale non è necessario scaricare un'app, è sufficiente collegarsi all'indirizzo <a href="https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it">https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it</a> tramite un comune browser per navigare in Internet
Vorrei sapere, visto che si sta discutendo sulle implementazioni di Pregeo e Docfa, in particolare se per il Pregeo si sta cercando di fare eseguire al software i giusti controlli e verifiche già in sede di predisposizione degli atti di aggiornamenti, così da poter eliminare tutte le sospensioni che subiamo in sede di approvazione automatica.	I controlli che vengono effettuati su Pregeo Tecnico non sono e non possono essere esaustivi per la mancanza di alcuni elementi che sono presenti solo sulle banche dati censuarie e che quindi possono essere controllati solo lato Pregeo Ufficio successivamente alla presentazione dell'atto (ad esempio i subalterni, le particelle con fabbricati con rendita presunta etc). Comunque, la maggior parte delle sospensioni che la procedura attualmente effettua sono dovute alla predisposizione del modello censuario, per la quale, nella prossima versione del Pregeo, verrà messa a disposizione una modalità di predisposizione automatica che sostituirà la semplice utiliy a supporto del Professionista attualmente disponibile.
Le <b>mappe di impianto</b> potranno essere richieste, in futuro? O <b>distribuite</b> da parte dei colleghi?	In futuro le mappe d'impianto potranno essere consultate via WEB. Mentre è già oggi possibile acquistare il file .tif presso gli Uffici Provinciali - Territorio
Cosa succede nel caso in cui <b>non</b> si trovino più le mappe d'impianto?	Se non sono disponibili gli Originali d'Impianto verrà acquisito il supporto lucido (Arcasol)
Come si può <b>registrare</b> un tipo di frazionamento (tipo anno 1985) di cui non si è in possesso della copia ed evitare di accedere negli uffici?	Presentando anche per posta elettronica certificata, un'istanza all'ufficio.
I <b>fogli riservati</b> rimarranno tali?	Per il momento le mappe riservate restano vincolate, solo l'Autorità Militare può comunicare all'Agenzia l'estinzione dell'interesse militare, cosicché le mappe possono essere svincolate.
Buongiorno, a seguito di redazione di tipi mappali e tipi di frazionamento come mai le misurate in TAF spesso discostano di circa 2/5 metri rispetto alle misurate reali fatte da noi tecnici redattori (da oltre 10 anni) e non vengono aggiornate nelle banche dati (le TAF) rispetto alle nostre misurate?	Nella TAF vengono importate le coordinate elaborate degli atti d'aggiornamento, che per motivi vari possono subire variazioni dovute alla rototraslazione rigida vincolata agli estremi, necessaria per l'inserimento in mappa. Il file dist, invece, riporta tutte le misurate di ogni singolo rilievo approvato su di una coppia di PF, in modo che il tecnico possa esaminare attraverso l'elaborazione la sua attendibilità.

QUESITO	RISPOSTA
Per i fabbricati con geometria errata o non aggiornata come si procederà?	Fermo restando che l'obbligo di aggiornamento della cartografia per la modificazione o realizzazione di interventi edilizi sul territorio è in capo agli intestatari, che devono presentare in tali casi un tipo mappale, sono in corso di progressivo avviamento sul territorio nazionale delle indagini territoriali d'Ufficio volte a individuare le incoerenze in argomento, individuate dal confronto della cartografia vettoriale sovrapposta alle ortofoto Agea ad alta risoluzione. Le posizioni individuate saranno oggetto di verifica e di eventuale accertamento. In ogni caso, è possibile segnalare incoerenze come quelle oggetto del quesito tramite un'istanza all'Ufficio Provinciale-Territorio competente.
Quando saranno vettorializzate e messe a disposizione per l'estrazione dei dati, le mappe d'impianto?	Le mappe d'impianto sono state tutte acquisite in formato raster, in questo momento gli Uffici stanno lavorando per georeferenziarle. Quando sarà completata l'attività saranno disponibili per tutti gli utenti.
Come si pone l'attendibilità della cartografia?	Come previsto dalla Circolare n. 3 del 2009 dell'Agenzia del Territorio, per ogni singolo foglio di mappa gli Uffici dell'Agenzia hanno rappresentato, secondo la sua tipologia di rilievo, un parametro di distorsione che viene riportato sull'estratto di mappa "uso aggiornamento" in metri, secondo la scala di rappresentazione. Questo parametro viene controllato per ogni singolo atto di aggiornamento presentato e, in caso di superamento, l'atto non va in approvazione automatica ma rimandato all'approvazione manuale dell'operatore.
Anche i fogli di mappa urbana saranno a disposizione dei tecnici?	Sono già disponibili.
Una corte urbana di esclusiva pertinenza di una u.i. di un fabbricato plurifamiliare ha necessità di essere rappresentata in mappa ai fini dei diritti di proprietà per gli eventuali passaggi di proprietà. Come si risolverà questo problema?	Qualora si operi all'interno dello stesso lotto urbano, la corte deve essere frazionata con un docfa come area urbana F1, si effettua l'atto di compravendita e si presentano le volture, dopo di che si predispongono le docfa per unirle alla altra U.I.U. di pertinenza. Qualora invece la corte debba entrare a far parte di un lotto limitrofo, è ammessa la presentazione di un atto di aggiornamento geometrico (cfr. Caso "E" della circolare sul frazionamento Enti Urbani in corso di emanazione).
I fogli di mappa di impianto sono integrati nel SIT?	I fogli d'Impianto sono integrati nel SIT e gli Uffici stanno lavorando per georeferenziarli.

QUESITO	RISPOSTA
E' possibile <b>allegare al tipo di frazionamento</b> una <b>scansione del tipo di frazionamento</b> depositato sul Comune?	L'Agenzia sta lavorando ad una diversa modalità di deposito dei Tipi di frazionamento presso i Comuni, mediante messa a disposizione degli stessi sul Portale per le verifiche da parte degli Enti locali. Il modello attuale prevede invece, in conformità alla vigente normativa sulla semplificazione amministrativa, una dichiarazione sostitutiva di atto di notarietà resa dallo stesso tecnico redattore. L'allegazione all'atto Pregeo del file raster della copia depositata costituirebbe una inutile complicazione e un appesantimento della procedura anche sotto il profilo informatico.
Con la migrazione al SIT (nuovo sistema di coordinate ETRF2000), dovendo presentare <b>monografia per istituzione nuovo Punto Fiduciale, quali coordinate indicare?</b> Vengono eventualmente aggiornate anche le coordinate dei PF esistenti nella TAF?	Le coordinate che devono essere inserite sono quelle native (Cassini/Soldner).
In caso di <b>lottizzazione</b> fatta con tanti <b>rettangoli separati</b> ma <b>contigui</b> , magari venduti in tempi diversi, bisogna unificarli in un unico mappale?	Qualora ci si riferisca a lottizzazioni di villette a schiera, nella maggior parte dei casi sono predisposte attraverso un unico progetto. Pertanto deve essere accatastata con un unico mappale, anche con ditte differenti, con un unico numero di particella.
Nelle aree industriali di grandi dimensioni i fabbricati possono mantenere o avere un proprio numero di mappa, per una migliore individuazione?	Con la nuova regolamentazione recata dalla Circolare in corso di emanazione, è previsto un mappale autonomo in caso di particelle derivate con superficie superiore a 5000 m <sup>2</sup> .
Esistono delle <b>linee guida</b> armonizzate sui contenuti della <b>relazione tecnica</b> ?	Le indicazioni di massima sono contenute nella circolare sul frazionamento degli enti urbani, in corso di emanazione; ove necessario verranno diramate ulteriori istruzioni.
Se ci sono errori sulla mappa dovuti dall'uffici, o chi li rettifica?	Le correzioni delle banche dati censuarie e cartografiche sono effettuate su presentazione di istanze.
Frazionando con Pregeo un lotto urbano che ha un elaborato planimetrico bisogna ridisegnare l'elaborato stesso?	Se si effettua un Frazionamento al CT con le apposite dichiarazioni l'aggiornamento deve essere effettuato anche al CF presentando un nuovo elaborato planimetrico a variazione del precedente, dovuto al Frazionamento della particella al CT.
Le <b>linee di confine</b> saranno quelle <b>ricavate dalle mappe vettorializzate</b> , quasi sempre difformi da quelle correttamente riportate su quelle <b>cartacee</b> , o da quest'ultime?	Da alcuni anni gli Uffici stanno lavorando per recuperare l'accuratezza geometrica dei file vettoriali valorizzando i file raster degli Originali d'Impianto. L'attività proseguirà nei prossimi anni secondo le risorse disponibili.
Gli <b>estratti di mappa</b> possono essere scaricati in <b>scala</b> , eventualmente con dei parametri?	Gli estratti di mappa sono già rilasciati in scala.
In caso di <b>villette a schiera</b> , non potendo fare un mappale unico, sarebbe un problema avere la divisione solo al CF (esempio in caso ampliamenti).	Per le villette a schiera deve essere fatto un mappale unico con una unica particella al Catasto dei Terreni mentre al CF verranno individuate tanti subalterni quante sono le U.I.U. presenti attraverso l'elaborato planimetrico.



QUESITO	RISPOSTA
Chi attribuisce la <b>qualità 450</b> ? il pregeo in automatico?	Quando saranno a regime le implementazioni informatiche sulla procedura Pregeo, il tecnico in fase di predisposizione dell'atto d'aggiornamento individuerà quale particella dovrà passare al CT con codice 450 e in automatico, al momento della sua approvazione, verrà effettuato l'aggiornamento nella banca dati censuaria.
La <b>frazionabilità cielo-terra dei fabbricati ex circolare 2 dell'84</b> è da intendersi <b>superata</b> ?	La circolare 2 dell'84 individuava i frazionamenti cielo terra al catasto dei fabbricati attraverso l'utilizzo dell'elaborato planimetrico, non ha mai inteso il frazionamento al C.T.
Come si gestirà l' <b>ampliamento di una u.i.u.</b> sulla corte esclusiva se <b>non</b> esiste <b>rilevanza</b> nella mappa catastale?	Attualmente sul tipo mappale deve essere individuata sulle intestazioni quali sono le proprietà su cui verrà presentato il Docfa. Alla presentazione di quest'ultimo, l'operatore deve controllare se le intestazioni sul tipo mappale sono le stesse di quelle presenti nel Docfa.
Se da una <b>corte comune</b> in un condominio devo costituire un' <b>area da dare poi in proprietà ad una u.i.u.</b> al piano terreno, faccio solo pratica <b>docfa</b> ?	Attraverso l'elaborato planimetrico si individua un'area urbana intestata in categoria F1, si effettua l'atto di compravendita e si presenta, dopo la presentazione della voltura, un Docfa che assegna la corte esclusiva.
Per la <b>correzione</b> bisogna <b>pagare nuovamente</b> i diritti?	In caso di errata presentazione di un atto, successivamente annullato e ripristinato dall'operatore, la ripresentazione sarà a titolo gratuito. Qualora invece l'atto di aggiornamento sia stato già esitato positivamente, la presentazione di un nuovo atto di aggiornamento geometrico correttivo del precedente sarà a titolo oneroso.
Con riferimento all'accorpamento di fabbricati su unico lotto, forse sarà il caso di fare presente ai Dirigenti degli uffici Edilizia Privata che se esiste un unico mappale tutti i condomini devono firmare le richieste di ampliamento o installazione di nuovi manufatti sul lotto?	La nuova Circolare in corso di emanazione è documento di prassi "a valenza esterna", pubblicata sul sito internet dell'Agenzia e pertanto bagaglio comune di tutti gli operatori del settore.
Richiamo l'attenzione sulla presenza, nella cartografia catastale, di innumerevoli errori grafici, che spesso comportano istanze di rettifica a carico dei committenti. Verranno rifatte completamente o rimarranno tali? Inoltre è necessario stabilire una nuova rete di punti fiduciali, da posizionarsi da parte del Catasto con coordinate note. Non è attendibile la rete attuale, forse in Trentino Alto Adige esiste una rete così costruita.	Da alcuni anni gli Uffici stanno lavorando per recuperare l'accuratezza geometrica dei file vettoriali valorizzando i file raster degli Originali d'Impianto, l'attività proseguirà nei prossimi anni secondo le risorse disponibili. Inoltre, è in corso un Progetto di rifacimento della cartografia della fascia pedemontana della Lombardia e di alcuni Comuni della provincia di Ancona, derivante da Catasti preunitari. E' attualmente in corso di sperimentazione il rifacimento della TAF in alcuni comuni toscani al fine di renderla maggiormente idonea all'utilizzo del rilievo GNSS.
Quale sarà la <b>precisione</b> richiesta e la <b>tolleranza</b> nelle <b>quote</b> in <b>EP</b> ? Come si dovrà comportare il professionista che intervenendo in un ambito dove ci sia già un EP quotato trovi delle difformità?	Essendo un EP quotato non ci sono tolleranze da adottare la misura deve essere quella reale.

QUESITO	RISPOSTA
E' possibile <b>indicare quote</b> per l'individuazione di <b>dividenti</b> in elaborato planimetrico? Non si può mettere una tabella con dati per polari angolo e distanze?	Quotare un elaborato planimetrico è sempre stato possibile sin dalla circolare n. 15 del 1985. Allegare una relazione con eventuali integrazioni è tuttora possibile.
Come regolarsi, nel caso si debbano <b>dividere</b> due distinti fabbricati attualmente con unico lotto, per successiva <b>vendita</b> ?	Questa operazione può essere effettuata solamente attraverso un elaborato planimetrico.
Il Web-GIS sarà fruibile, in senso bidirezionale, anche dai tecnici esterni?	Il SIT è attualmente fruibile dai tecnici dell'Agenzia, ma già dal 2017 la sua infrastruttura è utilizzata per fornire servizi ai tecnici esterni, quali il servizio di consultazione della cartografia catastale WMS ed il Geoportale Cartografico Catastale.
In caso di trasferimento della sola capacità edificatoria, riferita ad una porzione del lotto, è possibile individuare tale area solo al Catasto Urbano o è necessario fare il frazionamento al Catasto terreni? (come allegato, apposito atto notarile di trasferimento va bene per il Comune. per il notaio no)	L'individuazione attraverso l'elaborato planimetrico è sufficiente, non deve essere presentato nessun atto al CT. La Circolare sul frazionamento degli Enti Urbani in corso di emanazione è stata presentata e favorevolmente accolta anche dal Consiglio Nazionale del Notariato. Qualora sussistano esigenze particolari per una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, l'elaborato planimetrico può essere quotato.
Dopo l'approvazione/registrazione degli atti di aggiornamento i file p7m tornano al tecnico firmati dall'amministrazione?	I file vengono restituiti al tecnico firmati p7m.
In caso di obbligo di <b>stralcio di una porzione d'area ENTE URBANO</b> richiesto dall'Agenzia che ritiene eccessiva l'area di pertinenza, si può procedere con il <b>Docfa</b> o è obbligatorio il <b>Pregeo</b> ?	Questa operazione deve essere effettuata utilizzando il Pregeo, individuando le particelle con superficie in eccesso, con ricarico al Catasto Terreni con la qualità 450 Relitto di Ente Urbano e successivo Modello 26.
Da "relitto ente urbano cod.450" a quale nuova qualità e CLASSE di CT si passa?	Dal relitto ente urbano dovrà essere fatta la variazione culturale Mod. 26 alla qualità più consona a quella da attribuire.
Se vengono costruite sette villette e ne vendono solo due, si presenta un tipo mappale delle sette villette e <b>solo due schede</b> , di cui si ha l'atto?	La presentazione del Docfa può essere fatta per le sole villette ultimate, per effettuare l'atto di compravendita; la rimanente parte potrà essere dichiarata in corso di costruzione (F3).
Quando si fa riferimento all'intero territorio italiano, si intendono comprese anche provincie di Trento e Bolzano, ad oggi non visibili?	Nei territori di Trento e Bolzano il catasto è gestito dalle rispettive Province autonome. L'Agenzia delle entrate non ha quindi competenza su tali ambiti
E' possibile avere una autorizzazione per utilizzare il Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate, per aggiornare le strade e le acque su OpenStreetMap?	Il Geoportale è utilizzabile secondo i termini della licenza CC BY 4.0 ( <a href="https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.it">https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.it</a> )

## INCONTRI FORMATIVI – INFORMATIVI ORGANIZZATI DAL CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI

RIEPILOGO DELLE DOMANDE PERVENUTE SULLA CHAT DURANTE GLI INCONTRI, CON LE RELATIVE RISPOSTE

ARGOMENTO: ALTRO

QUESITO	RISPOSTA
Sarebbe possibile far confluire sul SIT anche gli strumenti urbanistici dei Comuni seguendo uno standard univoco?	Potenzialmente il SIT è capace di visualizzare anche dati esterni (come la rappresentazione di uno strumento urbanistico). Definire un unico standard cui i Comuni possano uniformarsi è altrettanto possibile ma non è ancora nei piani di sviluppo di breve periodo.
Se voglio utilizzare il SIT da dove devo entrare? Inoltre la scrivania del territorio si connette con le credenziali sister come si fa ad entrare con lo SPID?	Il SIT è una piattaforma di gestione dei dati catastali in uso presso gli UUPPT. Essa non è accessibile agli utenti esterni. E' intendimento dell'Agenzia arricchire in futuro la scrivania del Territorio con funzioni di analisi da rendere disponibili ai professionisti.
Nel mio Comune esistono diversi fogli di mappa catastale e quindi particelle catastali, nonché fabbricati, che non trovano riscontro con la situazione reale. In pratica non vi è corrispondenza tra il fabbricato inserito in mappa ed il fabbricato realmente esistente. In questo caso il SIT come si comporta? Riscontra questa anomalia? Se sì, che soluzioni ci possono essere?	L'esistenza di una anomalia evidente come è quella di un ente urbano senza alcuna geometria di fabbricato è già riconosciuta dal SIT mediante apposite procedure automatiche di rilevazione delle anomalie presenti in catasto. L'inesistenza della dichiarazione in catasto di un fabbricato non dichiarato ma presente sul terreno è, invece, individuabile sul SIT mediante operazioni manuali, mediante l'ausilio delle ortofoto ed è oggetto di indagine periodica cui segue un accertamento puntuale nei riguardi del soggetto obbligato.
Si può prevedere l'ampliamento delle piattaforme con l'invio telematico delle istanze cartacee?	Si premette che è già disponibile il servizio Contact Center Catasto e che attraverso il servizio "Consegna documenti" presente in area riservata, ovvero utilizzando la PEC, è già possibile inviare istanze cartacee digitalizzate. Se la domanda intende riferirsi alla presentazione telematica di istanze, si informa che nell'ambito di sviluppi evolutivi del servizio di presentazione delle istanze si potrà implementare anche l'upload documentale.
E' possibile per i Professionisti avere accesso agli archivi storici già cartacei meccanizzati?	I servizi di consultazione già presenti presso gli Uffici saranno gradualmente estesi in via telematica già dal 2022.
<b>Come si collegherà</b> la scrivania del territorio con chi usa Geoweb? Si potranno utilizzare le <b>stesse credenziali</b> ?	Premesso che, salvo malfunzionamenti occasionali, non risultano criticità per l'accesso degli utenti Geoweb, si segnala che nell'ambito del più ampio intervento di unificazione del portale di accesso ai servizi telematici dell'Agenzia, si interverrà per ottimizzare le funzioni di identificazione degli utenti.

QUESITO	RISPOSTA
Il programma della <b>scrivania del professionista</b> sarà disponibile <b>per altri sistemi operativi</b> (Apple iOS, Linux)?	Nell'ambito di una più generale evoluzione degli applicativi si verificherà la possibilità di rendere compatibile con i diversi sistemi operativi l'ambiente di lavoro dedicato ai professionisti.